

TRIBUNALE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA (1^a vendita) N. 2 LOTTI
artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

La sottoscritta Avv. Stefania INCONTRO, Codice Fiscale NCN SFN 82D58 A494J, delegata alla vendita dal Giudice del Tribunale di Catania, Sezione Sesta Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Maria Angela Chisari, ex art. 591-bis c.p.c. in data 13/01/2025, nel procedimento esecutivo n. **601/2022 R.G. Esec.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **25/06/2025 alle ore 11:00**, presso il proprio studio in Catania, Viale Ionio n.11, procederà alla **vendita sincrona mista in due lotti** dei sottori descritti beni immobili, meglio individuati in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.spazioaste.it

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO 1

A) Diritto di piena proprietà su **appartamento** (immobile residenziale, categoria A/2, abitazione per civile abitazione) facente parte di un complesso edilizio in **Contrada Carruba, via Strada 11 Cosentino (Strada C1) n. 2 – 95018 – RIPOSTO (CT)**, Condominio "B3", piano terra, della superficie utile catastale di metri quadri 106, utilizzato in parte come ufficio, in parte come abitazione:

- la porzione utilizzata come abitazione presenta un unico ambiente con angolo cottura e zona notte, oltre ad un bagno ed un antibagno;
- la porzione utilizzata come ufficio presenta due vani, di cui uno in progetto previsto con angolo cottura, oltre ad un bagno ed un disimpegno.

Lungo il prospetto nord-ovest dell'appartamento insiste un cortile-giardinetto di pertinenza esclusiva, al quale si ha accesso dalla pubblica via, di circa metri quadri 50, delimitato da muretto con sovrastante ringhiera. Nel cortile-giardinetto insiste una veranda realizzata con struttura in alluminio e vetri destinata a ripostiglio.

Confinante nell'insieme: a nord in parte con il vano scala ed in parte con affaccio sulla via Strada 11 Cosentino (Strada C1), a sud con altro immobile appartenente al medesimo fabbricato (sub 11), ad est: in parte con il vano scala, in parte con altro immobile appartenente al medesimo fabbricato (sub 164) ed in parte con affaccio sulla corsia di manovra di accesso ai garage, ad ovest con affaccio sulla via Strada 11 Cosentino da cui ha accesso indipendente, salvi altri.

Costituisce parte condominiale di tutte le palazzine la corte interna al complesso distinta con la particella 773 subalterno 144 (bene comune non censibile), ove sono stati ricavati alcuni posti auto a servizio delle singole unità immobiliari.

L'appartamento è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Riposto:

senza sezione urbana, **foglio 12, particella 773, sub 162**, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale: m² 116; totale escluse aree scoperte: m² 106, rendita catastale euro 426,08, Strada Cosentino undici, n. 2, piano T;

B) Diritto di piena proprietà su garage (immobile commerciale, categoria C/6, garage/autorimessa) al piano secondo sottostrada dello stesso Condominio "B3" di cui alla superiore lettera A, della consistenza catastale di metri quadrati 31 (trentuno), e per quanto effettivamente misura.

Confinante: a nord con il terrapieno, a sud con la corsia carrabile da cui ha accesso, ad est con altro garage (sub 104), ad ovest in parte con il vano scala ed in parte con un vano condominiale, salvi altri.

Riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Riposto (CT):

senza sezione urbana, **foglio 12, particella 773, sub 103**, categoria C/6, classe 7, consistenza m² 31, superficie catastale totale: m² 39, rendita catastale euro 116,87, Strada Cosentino undici, SN, Scala B3, piano S2.

Situazione urbanistica e catastale:

Dal punto di vista della conformità catastale dell'appartamento descritto alla superiore lettera A), dall'esame del documento planimetrico allegato alla perizia sono emerse le seguenti difformità tra lo stato dei fatti e la planimetria catastale:

- assenza della porta di collegamento tra due ambienti;
- presenza di una veranda sul prospetto nord.

Per la realizzazione della veranda non sono state reperite pratiche autorizzative presso il Comune di Riposto. È a carico dell'aggiudicatario la presentazione d'istanza al Comune per le modifiche apportate all'appartamento, oltre all'aggiornamento della relativa planimetria catastale per

l'inserimento della veranda. (Spese tecniche per perfezionamento planimetrie e oneri catastali calcolati dal CTU in euro 700,00). Inoltre, sarà necessario ripristinare i luoghi come da progetto approvato e pertanto dovrà essere realizzato il collegamento tra i due ambienti.

Per la regolarizzazione delle suddette opere è stato calcolato dal CTU un costo complessivo di euro 4.100,00.

Il garage, invece, è risultato conforme alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia di variante.

Dal punto di vista della regolarità urbanistica degli immobili in oggetto, dalla perizia è emerso che il complesso edilizio è stato costruito mediante i seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia N. A6-0380 del 21/12/2007; Concessione Edilizia di Variante N. A6-0381 del 26/01/2011; Concessione Edilizia di Variante N. A6-0383 del 23/11/2012.

Per l'appartamento risultano anche rilasciate: Autorizzazione Edilizia N. A6-038 del 14/07/2014 n. racc. 39 per lavori di ristrutturazione e fusione di due unità abitative (ex subalterni 154 e 155 attuale subalterno 162) e Certificato di Agibilità (ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/2001) del 21/11/2016 Prot. n. Racc. 9

Disponibilità dei beni: gli immobili sono occupati senza titolo.

Prezzo base Lotto 1: € 93.000,00 (euro novantatremila/00).

Offerta minima Lotto 1: € 69.750,00 (euro sessantanovemilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara per il Lotto 1: € 1.800,00

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali

Conto corrente intestato alla procedura esecutiva 601/2022 Tribunale di Catania: IBAN IT37M 05036 16900 CC045 13046 48.

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà su **fabbricato ad uso magazzino** (immobile commerciale, categoria C/2, magazzini e locali di deposito) in **Frazione Mangano, via Belvedere n. 15. – 95024 – ACIREALE (CT)**,

al piano terra, della superficie catastale di metri quadri 119, con pertinenziale piano primo con copertura a falde inclinate, utilizzato come abitazione, della medesima superficie del magazzino.

Il locale magazzino al piano terra è composto da un unico vano alla cui sinistra si trova l'accesso al vano scala e ad un bagno. È possibile accedere all'immobile anche mediante un portone pedonale (civico n. 15/A) da cui si accede al vano scala che conduce al piano copertura;

il piano primo è composto da un soggiorno, una cucina, un bagno e due camere da letto. Una delle camere da letto ha affaccio mediante un piccolo balcone sulla via Belvedere, mentre negli altri ambienti sono presenti delle finestre a tetto come aperture aero-illuminanti.

Confinante nell'insieme: a nord con fabbricati di altra ditta (particelle 74 e 75), a sud con la via Belvedere da cui ha accesso, ad est con fabbricato di altra ditta (particella 83) e ad ovest con fabbricato di altra ditta (particella 81), salvi altri.

Riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Acireale (CT):

senza sezione urbana, **foglio 8, particella 82**, categoria C/2, classe 7, consistenza m² 116; superficie catastale totale: m² 119, rendita catastale euro 347,47, via Belvedere, piano T.

Situazione urbanistica e catastale:

Dal punto di vista della conformità catastale del locale magazzino al piano terra, il CTU ha indicato le seguenti difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale:

- realizzazione di una parete divisoria tra il magazzino ed il vano scala;
- realizzazione di un bagno posto sul retro della scala.

Il piano primo di copertura, raggiungibile dal vano scala, non è presente la planimetria catastale; lo stesso presenta una copertura a falde inclinate ed una tettoia chiusa nel lato nord.

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo non risultano essere state autorizzate dal Comune di Acireale. È a carico dell'aggiudicatario la presentazione di regolare istanza al Comune per le modifiche apportate all'immobile (CILA) e procedere all'aggiornamento della planimetria catastale esistente del piano terra inserendo le modifiche interne per inserimento tramezzo e bagno.

Inoltre, si dovrà procedere alla redazione della planimetria catastale del sottotetto da destinare a locale di sgombero. (Spese tecniche calcolate dal CTU per il perfezionamento delle planimetrie e oneri catastali: € 2.000,00).

Dal punto di vista della regolarità urbanistica, dalla perizia è emerso che il fabbricato su cui insiste il Lotto 2 è stato costruito mediante i seguenti titoli autorizzativi: Concessione Edilizia N. 18 del 01/02/1984; Concessione Edilizia di variante e completamento N. 13 del 19/02/1996.

La copertura a due falde inclinate del piano primo è un'opera regolarizzabile inoltrando apposita istanza al Comune (Scia in sanatoria), previa presentazione di apposita documentazione all'ufficio del Genio Civile ed alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. La tettoia chiusa dovrà essere trasformata in tettoia aperta e dovrà essere realizzata la parete di confine con il sottotetto. Il locale sottotetto, nelle attuali condizioni, dovrà essere destinato a locale di sgombero. Stima calcolata dal CTU delle somme da pagare per la regolarizzazione delle suddette opere: euro 10.416,00.

Disponibilità dei beni: il Lotto 2 è occupato dalla debitrice esecutata.

Prezzo base Lotto 2: € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00).

Offerta minima Lotto 2: € 41.250,00 (euro quarantunomiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara per il Lotto 2: € 1.000,00

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali

Conto corrente intestato alla procedura esecutiva 601/2022 Tribunale di Catania: IBAN IT37M 05036 16900 CC045 13046 48.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo deve essere depositata presso lo studio del delegato alla vendita sopra indicato/LUOGO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA: Avv. Stefania Incontro, Viale Ionio n. 11, Catania.

L'offerta di acquisto con modalità telematiche deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia

Tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte. Entro tale data ed ora, pertanto, dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica

Le modalità di presentazione delle offerte e lo svolgimento della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste" allegate al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania www.tribunalecatania.it. I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.astegiudiziarie.it www.astalegale.net www.tribunalecatania.it., che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il delegato/professionista Avv. Stefania Incontro, con studio in Catania, Viale Ionio n. 11, è stato nominato Custode Giudiziario del sopra indicato immobile ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visione del bene immobile dovrà essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente AVVISO e nelle allegate DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura

medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10%, del compenso spettante al delegato per l'attività svolte al fine di garantire il trasferimento dell'immobile e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 601/2022 R.G.E.I. Tribunale di Catania"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

INFORMAZIONI UTILI

Assistenza alla presentazione offerta

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici di Via Crispi, al piano primo è attivo uno sportello informativo e di assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche tutti i martedì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 dedicato all'assistenza in loco agli offerenti telematici per:

la compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara; i

il rilascio a richiesta di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

Per prenotare il servizio, dal sito www.astegiudiziarie.it, dalla scheda del bene di proprio interesse, cliccare a destra sul pulsante **Prenota assistenza** (deposito offerta telematica, rilascio firma digitale e PEC).

Assistenza Gestore Vendita Telematica

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando **Astalegale.net s.p.a.** ai seguenti recapiti:

- telefono: 0280030021
- e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:30.

Catania, [REDACTED]

Il Professionista Delegato

Avv. Stefano [REDACTED]

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE

Le seguenti disposizioni si applicano a tutte le vendite telematiche sincrone miste ed integrano, pertanto, l'avviso di vendita del quale costituiscono parte integrante

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA

L'offerta di acquisto analogica-cartacea dev'essere depositata entro le **ore 13.00** del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte (esclusi i giorni festivi) nel luogo indicato nell'avviso di vendita.

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

All'offerta dovranno essere allegati - inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

B) OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offerta@pvp.dgsia@giustiziacerit.it e si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia

Il deposito deve avvenire entro le **ore 13.00** del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte, pertanto, entro tale data ed orario dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

L'offerta deve essere redatta utilizzando il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al

rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015)

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata e resa leggibile al delegato non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN indicato nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 601/2022 R.G.E. Tribunale di Catania, cauzione", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al delegato il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematiche (PGVT), accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

I dati contenuti nelle offerte analogiche-cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al delegato sono da questi riportate sul PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematiche.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara è effettuato tramite il PGVT.

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

Il delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT.

In caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene è aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti** vi siano stati ulteriori rilanci.

Il delegato riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

In caso di aggiudicazione, l'offerente deve versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari sono restituiti agli offerenti in analogico non aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari sono riaccreditate sul conto corrente del disponente.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fissa una nuova

