

TRIBUNALE DI CATANIA

VI Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

R.G.E. n. 167/2022

G.E. Dott.ssa Delfa Cristiana

Professionista Delegato: Avv. Magra Maria Catena Letizia

Custode Giudiziario: Avv. Magra Maria Catena Letizia

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILE
CON MODALITA' SINCRONA MISTA ANALOGICA E TELEMATICA***ex artt. 490, 570, 591 c.p.c. e art. 22 D.M. 32/2015*

L'Avv. **Maria Catena Letizia Magra** del Foro di Catania, codice fiscale MGRMCT87P70G371V, con studio in Catania alla Via San Filippo Neri n. 14, tel. 3291103837, email: studiolegalemagra@hotmail.com, pec: magra.mariac@pec.ordineavvocaticatania.it, professionista delegato alla vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nella procedura esecutiva immobiliare n. **R.G.E. 167/2022** giusta ordinanza di delega delle operazioni del 13.01.2025, ai sensi del D.L. 83/2015, conv. in L. 132/2015, e dell'art. 22 D.M. 32/2015;

AVVISA

che il giorno **16 Dicembre 2025 alle ore 16:00** presso il proprio studio sito in *Catania, Via San Filippo Neri n. 14*,

VENDERA' SENZA INCANTO

con modalità **sincrona mista**, il sotto descritto bene immobile, meglio individuato in ogni sua 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 del 26 febbraio 2015, n. 32*.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche *ex artt. 12 e 13 D.M. n. 32/2015* tramite la piattaforma www.fallcoaste.it il cui gestore è Zucchetti Software Giuridico s.r.l.

IL SEGUENTE BENE IN LOTTO UNICO:

- a) Piena proprietà ABITAZIONE IN VILLINO sito in Giarre (CT), Via Eugenio Montale n.14, Piano terra, Piano Primo e Piano seminterrato e giardino per superficie di complessive 303,40 mq.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre al Foglio 65, Particella 751, Sub 1, Categoria A/7.

Composto da dieci vani utili più accessori, e precisamente: al piano terra ingresso soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno, lavanderia (in veranda), balcone, giardino; al piano primo disimpegno, tre camere da letto, due bagni, spogliatoio, tre balconi; al piano seminterrato cantina, garage, servizio igienico, ripostiglio, cortile.

La superficie utile dell'abitazione al netto dei muri al piano terra è pari a mq 85,30, al piano primo è pari a 78,40, al piano seminterrato è pari a 84,30. La superficie utile dei balconi è pari a 30,20. La superficie utile della veranda

è pari a 3,80. La superficie utile della tettoia è pari a 22,20. La superficie utile dell'area esterna scoperta è pari a mq. 233,50. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 303,40.

Stato occupazione immobile: occupato

Prezzo base d'asta: € 179.327,00 (Euro CentoSettantaNovemilaTrecentoVentiSette/00)

Offerta minima: € 134.496,00 (Euro CentoTrentaQuattroQuattrocentoNovantaSei/) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 3.500,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Sia in fase di presentazione dell'offerta sia in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Conto corrente intestato alla procedura: IBAN IT54S0503616900CC0451304668 acceso presso Banca Agricola Popolare di Sicilia Agenzia di Catania, intestato a "Proc. Esec. n. 167/2022 Trib. Di Ct"

La costruzione all'interno della quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (corpo di costruzione denominato "A") è stata realizzata con Concessione Edilizia n° 1531 del 09/08/1993 e Concessione Edilizia n° 1692 del 24/05/1996 relativa alla variante di assestamento interna, fa parte di un progetto per la realizzazione di dieci villette monofamiliari a due elevazioni fuori terra e un piano seminterrato nel piano di Lottizzazione in zona C3 del P. di F. comparto n.5-6 unificati – fraz. Trepunti – Lotto n°13.

• L'unità immobiliare può ritenersi regolare sotto il profilo urbanistico a meno di alcune piccole difformità, rispetto al progetto originario e alle planimetrie catastali, che hanno riguardato la modifica del prospetto sud (chiusura delle finestre al piano terra e al piano primo), la realizzazione di un servizio igienico al piano seminterrato, la realizzazione di una veranda a chiusura del balcone al piano terra e la realizzazione di una tettoia al piano seminterrato, sanabili tramite CILA in sanatoria, SCIA in sanatoria e aggiornamento catastale (DOCFA).

• Sull'immobile in questione si può affermare che, ad oggi gravano presuntivamente oneri per € 5.300,00 relativamente alla regolarizzazione delle difformità e alla variazione catastale.

Si rinvia alla lettura della perizia per ogni ulteriore dettaglio.

- 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.
- La vendita avverrà **senza incanto con modalità sincrona mista**. Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate su supporto cartaceo o con modalità telematiche *ex artt. 12-13 D.M. 32/15*.

a) L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo deve essere depositata presso lo studio del professionista delegato, Avv. Maria Catena Letizia Magra sito in Catania, Via San Filippo Neri n. 14.

Coloro che hanno presentato l'offerta - o la domanda di partecipazione - su supporto cartaceo partecipano alla vendita comparando innanzi al delegato, nel luogo, nel giorno ed all'ora fissata per la vendita ed indicata nel presente avviso.

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

Coloro che hanno formulato l'offerta - o la domanda di partecipazione - con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi all'area riservata del PGVT il giorno ed all'ora fissati per la vendita ed indicati nel presente avviso.

- **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.fallcoaste.it www.astetelematiche.it, 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.
- La partecipazione all'asta implica la pressa visione e accettazione di quanto indicato in perizia.
- Tutti gli interessati hanno **facoltà di visionare l'immobile** prima della vendita, fissando appuntamento tramite il Portale Vendite Pubbliche (PVP) con il custode giudiziario Avv. Maria Catena Letizia Magra.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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 considerato, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo.

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.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.fallcoaste.it e www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunalecatania.it).

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 esecutiva.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

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.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, così come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c..

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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.

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 gli onorari relativi alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, nonché spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso, mentre sono a carico della procedura esecutiva onorari e spese per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e le relative spese

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato, Avv. Maria Catena Letizia Magra, nel suo studio sito in Catania alla Via San Filippo Neri n. 14.

Si avvisano i creditori che copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate 10 giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al professionista delegato, Avv. Maria Catena Letizia Magra nel suo studio sito in Catania alla Via San Filippo Neri n. 14.

Catania, lì 26.09.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Maria Catena Letizia Magra

“DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE”

Le seguenti disposizioni integrano l'avviso di vendita del quale costituiscono parte integrante

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**A. OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA**

1. 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.

Il delegato o un suo incaricato annoterà sulla prima busta l'ora di presentazione dell'offerta.

2. **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 minorenne, 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

1. Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite 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, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, **inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

2. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

3. L'offerta, **A PENA D'INAMMISSIBILITÀ**, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovvero sia 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);

4. L'offerente dovrà 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, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

5. Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 167/2022 R.G.E., cauzione ed acconto spese"**, 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.

6. 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

7. L'offerta **redatta 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.

8. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamenti pagoPA", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale.

La ricevuta telematica in formato XML (file denominato "bollo") di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa PEC con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, ricevuto al termine della compilazione dell'offerta.

In caso di mancato versamento del bollo l'offerta non potrà ritenersi inammissibile, ma il delegato sarà comunque tenuto a segnalare la circostanza alla Cancelleria per consentire il recupero.

A tal fine, il professionista, al momento dell'invio del verbale di aggiudicazione, indicherà espressamente quali delle offerte presentate siano prive del bollo, indicando i dati degli offerenti inadempienti, così da consentire la ripetizione, salvo che l'offerente, eventualmente contattato in via informale, non provveda ad integrare l'offerta.

9. **All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- b) 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;
- c) 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);
- d) 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);

- e) 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;
- f) 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;
- g) 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;
- h) 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*.

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

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.

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.

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

Il giorno della vendita, il delegato rediga il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita.

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** (centoventi secondi) 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 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 vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente **pari ad € 16,00**) al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.

L'offerente in modalità cartacea, acquisterà la marca da bollo nei punti vendita autorizzati.

L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

La conferma dell'offerta telematica, genera il cd. "hash" (una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

Si avverte che il delegato sarà comunque tenuto a segnalare la circostanza alla Cancelleria per consentire il recupero.

A tal fine, il professionista, al momento dell'invio del verbale di aggiudicazione, indicherà espressamente quali delle offerte presentate siano prive del bollo, indicando i dati degli offerenti inadempienti, così da consentire la ripetizione, salvo che l'offerente, eventualmente contattato in via informale, non provveda ad integrare l'offerta.

AVVERTENZE

L'offerta è inammissibile nei seguenti casi:

- 1) se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega;
- 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
- 3) se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

MANUALI PER L'UTENTE

All'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page> del Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale (PVP), è possibile consultare e scaricare il –a) Manuale utente per l'invio dell'offerta, b) Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile, c) Manuale per il pagamento telematico.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente che vuol partecipare telematicamente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica all'indirizzo indicato nell'avviso di vendita oppure contattare il call-center al numero indicato per:

- assistenza per la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- supporto tecnico e informativo sulla compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- il rilascio, ove richiesto dall'interessato, di dispositivi di firma digitale e di PEC utili alla presentazione dell'offerta.

INFORMAZIONI UTILI

La **Zucchetti Software Giuridico S.r.l.** gestore della vendita telematica nominato per questa procedura, garantisce a tutti i possibili offerenti assistenza tutti i giorni feriali.

L' **Avv. Magra Maria Catena Letizia**, professionista delegato alla vendita e custode giudiziario degli immobili in vendita, potrà essere contattato ai seguenti recapiti: pec magra.mariaci@pec.ordineavvocaticatania.it, e-mail: studiolegalemagra@hotmail.com, telefono 3291103837 dal Lunedì al Venerdì con orario 10:00-13:00 e 15:00-19:00.

Catania, 26.09.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Maria Catena Letizia Magra