

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

SINCRONA MISTA

Artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Procedura Esecutiva: **n. 377/2022**

Promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

G.E. : **Dr.ssa Maria Angela Chisari**

I^ VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. **Gaetano Passanisi**, CF PSSGTN66B18C351R, con studio in Catania via Balduino n.17 piano III°, delegato alle operazioni di vendita dal Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c., giusta Ordinanza di vendita con delega del 24.03.2025 del G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari nel procedimento esecutivo **n. 377/2022 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

Il gestore della vendita telematica nominato dal G.E. è la società Edicom Finance s.r.l., disponendo altresì che il Portale del Gestore della Vendita telematica (PGVT) sia il sito **www.garavirtuale.it**

AVVISA

che il giorno **08.04.2026** alle **ore 09.30**, presso l'ufficio di Aste Giudiziarie in Linea s.p.a. in Catania C.so delle Provincie n. 203 sc. E, procederà alla vendita sincrona mista del sotto descritto bene immobile, meglio individuato in ogni sua parte nella consulenza estimativa e nella successiva Integrazione 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.garavirtuale.it

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO 1)

Oggetto: *Diritti di proprietà su Abitazione di tipo economico – piano secondo sito in Paternò (CT), via Alessandro Volta n. 3 posto al P. 2°, in Catasto Fabbricati al foglio 60, particella 6221, sub 10,*

cat. A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 2, consistenza di 3,5 vani. Sup. Cat. Tot. 84 mq (Sup. Cat. Tot. escluse sup. scoperte 81 mq.) R.C. € 155,45.

Si segnala “la presenza di un ulteriore vano, oggi adibito a bagno/lavanderia, confinato tra la cucina e il vano scala non rappresentato graficamente nella planimetria depositata in catasto. Vi è altresì un modesto aumento di volume sul balcone prospiciente via G. Cesare con la creazione di un piccolo ripostiglio ugualmente non presente nella planimetria depositata. Ancora è presente una diversa distribuzione interna sia per la traslazione di un tramezzo, sia per l’eliminazione del bagno collocato in planimetria all’interno del vano dove attualmente vi è la cucina (che di conseguenza risulta ampliata)” (cfr. CTU+CTU INTEGRATIVA).

Pertanto, non vi è piena conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi ed appare necessario dichiarare al catasto l’ampliamento. Non è presente alcuna abitabilità e/o agibilità.

Il CTU ing. Distefano in seno alla Relazione integrativa del 06.11.2025 per la sistemazione di tali problematiche, disposta dal G.E. e di cui lo Stesso Giudice con Provvedimento del 9.12.2025 ha richiesto che se ne dia contezza in seno al presente Avviso, è stato precisato quanto segue:

“il vano in più non conforme può essere separato dal resto dell’immobile mediante chiusura (in muratura) della porta, in tal caso la regolarizzazione catastale non sarà più necessaria per il vano incorporato. Tuttavia tale soluzione comporterà la necessità di ricavare un nuovo bagno, ad esempio nello spazio attualmente destinato a cucina, nel rispetto delle normative igienico-sanitarie (D.M. 5 luglio 1975 e regolamenti locali).

-Per la realizzazione ex novo degli accessori (bagno, angolo cottura) secondo i regolamenti vigenti in materia di igiene e salubrità, è sufficiente presentare agli uffici competenti un progetto di manutenzione straordinaria; tuttavia, si ritiene più appropriato richiedere l’autorizzazione per un intervento di ristrutturazione edilizia che, oltre alla realizzazione dei servizi, preveda anche quegli interventi volti a regolarizzare in qualche modo l’immobile, in considerazione delle opere abusive presenti. Infatti per ottenere le necessarie autorizzazioni, non si può prescindere dalla verifica delle conformità urbanistico-edilizia dell’immobile, ovvero dei titoli edilizi che hanno permesso la realizzazione della costruzione, che nel caso in esame non è soddisfatta a causa delle porzioni ampliate in difformità dei titoli edilizi originari e non sanabili, da demolire o fiscalizzare.

-D'altra parte non è possibile demolire e rimuovere le opere abusive, ripristinando integralmente il progetto originario autorizzato all'epoca, a causa della costruzione al piano superiore – oggetto di concessione edilizia in sanatoria – che

ha coperto superiormente il terrazzino/pozzo luce, inibendo la possibilità all'immobile in esame di prendere aria e luce dall'alto, senza dover realizzare finestrature laterali con affaccio e veduta, sull'altrui proprietà a confine, non consentite.

-Posto che per "fiscalizzazione" si intende la legittimazione sotto il profilo normativo della porzione di immobile ampliata abusivamente ma non demolibile – previo accertamento motivato disposto a valle dell'ipotetica ordinanza di demolizione emessa dal Comune - secondo quanto previsto dalla normativa vigente (art 33 e 34 d.p.r. 380/2001).

-Se le parti dell'immobile in difformità, non sanabili né demolibili potranno rimanere in situ, mediante l'applicazione dell'istituto della fiscalizzazione, essa consentirà, tuttavia, una normalizzazione della situazione di fatto ma non la sanatoria degli abusi.

MODALITA' OPERATIVE:

Fiscalizzazione delle parti abusive e non sanabili né demolibili

-Nel caso di specie, prima di procedere con nuovi interventi edilizi (è auspicabile, congiuntamente alla presentazione di un progetto edilizio unitario), occorrerà preliminarmente provvedere alla fiscalizzazione certamente del terrazzino e, se del caso, anche della porzione di vano ampliata prospiciente via G. Cesare.

Ripristino parziale della sagoma originaria e rinuncia all'ampliamento

-In alternativa, almeno parzialmente, nel caso in cui la demolizione della parte ampliata prospiciente via G. Cesare risulti possibile senza compromettere la restante struttura conforme, si può optare per la rinuncia all'ampliamento stesso. In tal modo, la parete esterna dovrà essere arretrata fino al punto previsto dal progetto originario. In questa ipotesi, la fiscalizzazione riguarderà esclusivamente il terrazzino.

Chiusura vano porta, realizzazione nuovi servizi igienici e angolo cottura

-Successivamente alla fiscalizzazione delle opere abusive non demolibili, può provvedersi alla realizzazione degli interventi volti ad attrezzare con nuovi servizi l'immobile in esame e a separare il vano annesso attualmente adibito a servizio igienico.

ESEMPIO PRATICO

-Nell'ottica di ottimizzare il processo edilizio, qualora sia compatibile con le normative procedurali vigenti – tenuto conto della peculiare e derogatoria natura dell'istituto della fiscalizzazione – e sia consentito dal procedimento amministrativo, è possibile richiedere l'autorizzazione per un progetto complessivo che includa eventuali interventi di demolizione e ripristino, la realizzazione dei servizi e la necessaria applicazione della fiscalizzazione ai sensi degli artt. 33 e 34 del d.p.r. 380/2001. In alternativa, tale fiscalizzazione può essere prevista come fase integrata all'interno di un progetto unitario che affronti simultaneamente tutte le problematiche emerse, evitando così di attendere l'ingiunzione

di demolizione per avviare la fiscalizzazione, pur riconoscendo che questa è formalmente prevista solo nella fase esecutiva dell'ingiunzione stessa.

La tipologia immobiliare è di appartamento in condominio ma non sono presenti millesimi di parti comuni e le spese in comune (pulizia scala, utenze luce scala , ecc) sono gestite in economia tra gli occupanti le singole unità immobiliari. Al fabbricato residenziale di tipo economico si accede da via Alessandro Volta al civico n.3, i livelli di piano che compongono l'edificio sono fra di loro collegati tramite vano scala che collega il piano terra ai piani ammezzato, primo, secondo e terzo. Il corpo di fabbrica confina a nord e a ovest con altri fabbricati di tipo residenziale, mentre a est e a sud prospetta rispettivamente su via A. Volta e su via G. Cesare.

Situazione urbanistica e catastale:

Lo stabile di tipo economico posto ad angolo tra le vie Alessandro Volta e Giulio Cesare – composta da quattro elevazioni fuori terra ed un livello ammezzato fra piano terra e primo – esattamente quella porzione del fabbricato prospiciente via G. Cesare che contiene l'immobile pignorato, fu costruita a più riprese a partire dagli anni cinquanta, mentre il piano terra è risalente nel tempo agli anni antecedenti il 1940. L'unità immobiliare pignorata posta al piano secondo fu assentita inizialmente con Licenza Edilizia n. – rilasciata dal Sindaco del Comune di Paternò il 24.01.1964 su domanda di parte del 22.01.1964 Prot. N. 01267 del 23.01.1964 a nome della *de cuius* xxxxxxxxxx proprietaria dell'area sovrastante il piano primo, tendente ad ottenere il Nulla Osta all'approvazione del progetto di un II^o piano su via G. Cesare composto di due vani oltre accessori. Successivamente su domanda del 24.07.1968 Prot. N. 13247 del 29.07.1968, la medesima titolare presenta il progetto di ampliamento di un vano sia del primo piano, sia del piano secondo. Ricevuti i pareri favorevoli dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia in data 27.08.1968 – dopo sopralluogo effettuato il 26.08.1968 – che riporta “a condizione che il rientro al secondo piano sia per come segnato in rosso (nel progetto)”, lo stesso giorno viene rilasciata la Licenza Edilizia n.-, ossia il 27.08.1968. Rispetto al progetto assentito nel '64, l'immobile pignorato si discosta per la traslazione in direzione sud del tramezzo che divide il vano pranzo dal vano letto senza però

incidere sulla superficie o sul volume assentiti. Ma soprattutto si differenzia per la chiusura del terrazzino sul retro, da cui prendere aria e luce, con conseguente diversa distribuzione interna per l'eliminazione della parete esterna del terrazzino e di due pareti interne atte a definire tra di loro gli accessori (disimpegno, bagno, cucina). Tutto lo spazio così ricavato diventa l'ampia cucina oggi presente con aumento di superficie e volume. Per tale stato di cose, ossia la chiusura del terrazzino rispetto al progetto approvato nel '64 e l'ampliamento del vano camera da letto rispetto al progetto approvato nel '68, non risultano istanze di condono presentate, né provvedimenti comunque denominati di regolarizzazione e, al momento, non si è a conoscenza di ordinanze di demolizione.

Disponibilità del bene: l'immobile è occupato dai debitori eseguiti fino alla vendita.

Prezzo base: € 24.200,00 (Euro ventiquattromiladuecento/00)

Offerta minima: € 18.150,00 (Euro diciottomilacentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Cauzione : una somma non inferiore al dieci per cento (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: IBAN IT 81 0 05036 16900 CC0451304870 (BAPS)

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

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.

Copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita al delegato, nel luogo da questi indicato.

L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo deve essere depositata presso lo studio del delegato alla vendita indicato, presso lo Studio Passanisi in Catania via Balduino n.17 piano III tel.095441985.

L'offerta di acquisto con modalità telematiche deve essere depositata, personalmente ovvero a mezzo 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

L'offerta si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata (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

In caso di presentazione di più offerte, sia su supporto cartaceo che telematiche, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti** vi siano ulteriori rilanci. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni di offerenti, il delegato disporrà 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 relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove si prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti, se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", i c.d. spettatori, il professionista delegato autorizzerà

esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

I beni sono meglio descritti nella Relazione di stima a firma dell'esperto e nella successiva sua Integrazione, reperibile sui siti internet www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunalecatania.it), Casa.it, Idealista.it, e Bakeca.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 sottoscritto Professionista delegato Avv. Gaetano Passanisi, con studio in Catania via Balduino n.17 (cap 95128) è stato nominato altresì Custode Giudiziario del sopra indicato immobile ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile gratuitamente prima della vendita, fissando appuntamento con il custode tramite PVP.

Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it> accedendo alla scheda dell'immobile di interesse. Se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate, qualora non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea, o per gruppi, di più interessati.

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono, né derivano da alcun rapporto fra queste ultime ed il Tribunale, sicché ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

Si avvisano inoltre i creditori che eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 cpc dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita presso lo studio del delegato.

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 e integr. dal DPR 380/2001, fermo il disposto dell'art.2922 c.c.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale, dei relativi allegati e della relazione integrativa, nonchè 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 vizio o mancanza di qualità, nè 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.

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, purchè 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. Sono **a carico dell'aggiudicatario** gli onorari relativi alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, nonché le **spese ed onorari** per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso (registrazione, trascrizione e voltura catastale), 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.

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.377/2022 R.E."; 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

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 (tel. 0586.095320) dedicato all'assistenza in loco agli offerenti telematici per:

- la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica

- la compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- il rilascio a richiesta di dispositivi di firma digitale e di casella PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

Per prenotare un appuntamento presso l'ufficio, occorre cliccare sul pulsante "Prenota assistenza", presente all'interno della scheda del lotto in vendita di proprio interesse pubblicata sul sito www.garavirtuale.it e www.astegiudiziarie.it e di seguito selezionare l'Ufficio suddetto.

Per **supporto tecnico** durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita telematica la società Edicom Finance s.r.l. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 0418622235.
- email: info@garavirtuale.it.

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00.

Catania, 09/01/2026

Avv. Gaetano Passanisi n.q.

TRIBUNALE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA

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 ANALOGICO-CARTACEA

1) L'offerta di acquisto analogica-cartacea deve essere depositata entro le **ore 13,00** del giorno precedente la data della vendita (esclusi i giorni festivi) nel luogo indicato dal delegato nell'avviso di vendita.

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**.

Sulla **prima busta** potranno essere indicate le sole generalità di chi presente l'offerta – che può 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 dall'offerente 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 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 nel presente avviso a pena di inefficacia dell'offerta (è quindi possibile una offerta pari al 75% del prezzo base);**

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori 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;

3) 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 professionista delegato "Avv. Gaetano Passanisi n.q." 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) L'offerta di acquisto telematica deve essere depositata, 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, inviandola all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

2) L'offerta 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.

3) 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 generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica. 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 casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 DM n.32/2015. In alternativa, è

possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, ai sensi dell'art.12 comma 4, e dell'art. 13 DM n.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di poste 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'offerte sarà concretamente operativa, una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13 comma 4 DM 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.

4)L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10 % del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare all'IBAN: **IT 81 O 05036 16900 CC0451304870 (BAPS)**

indicato nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto, in caso di rifiuto dell'acquisto.

5)Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n.377/2022 R.G.E., cauzione e 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 (attualmente pari a € 16,00) dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo dovuto 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 all'offerta, ricevuto al termine del processo di 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.

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

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.

-Gli offerenti 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.

-Gli offerenti 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) www.garavirtuale.it, 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 giorno della vendita il delegato redige 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 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 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>, come sopra indicato.

La conferma dell'offerta telematica, genera il cd. "hash" (cioè 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.

AVVERTENZE

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; 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.

-Tutti gli interessati hanno la facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP.

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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 riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo.

-L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza e la successiva sua integrazione saranno disponibili per la consultazione sui siti internet www.asteannunci.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 trascrizioni di pignoramenti.

-L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

-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 DPR 21 gennaio 1976 n.7, ovvero ai sensi dell'art. 38 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 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 legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e

modificato dall'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 nel medesimo avviso indicato e potrà così, ottenere:

- 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 caselle PEC necessari per la presentazione dell'offerta.

MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq_page è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti

- Manuale utente per l'invio dell'offerta
- Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile
- Manuale per il pagamento telematico

Catania,

Il Professionista Delegato

Avv. Gaetano Passanisi