

TRIBUNALE DI CATANIA
AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

*

Il sottoscritto Avvocato Fabio Costalunga, Codice Fiscale CSTFBA87M10C351Y, curatore della liquidazione giudiziale n. R.L.G. 216/2024, a norma dell'art. 216 CCII,

PREMESSA

l'autorizzazione all'istanza di vendita resa dal Giudice Delegato con provvedimento del 14 maggio 2025,

AVVISA

che il giorno **30 SETTEMBRE 2025, alle ore 17.00**, presso il proprio studio sito in Catania (95128 – CT), alla Via Vincenzo Giuffrida, n. 2/B, procederà alla **vendita in modalità telematica asincrona** del 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 26 febbraio 2015, n. 32.

L'offerta di acquisto deve essere presentata esclusivamente con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, con termine alle ore 17.00 del secondo giorno successivo a quello in cui è stata avviata la gara, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito a pena di inefficacia e qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 15 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 5 minuti, in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

*

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà per una quota pari al 50% dei seguenti cespiti:

1. Terreno censito al catasto Fabbricati del comune di Motta Sant'Anastasia in Via Strada Policara n. 6 – foglio 18, part. 564, superficie 5.093,00 mq, qualità seminativo arboreo di classe 3; l'accesso al terreno è diretto mediante un ampio cancello posizionato in prossimità della strada; insistono su di esso alcune strutture metalliche adibite ad officina ed a box per

il ricovero di mezzi; ancora, si rintracciano sullo stesso il deposito di cui appresso, censito in catasto alla part. 562, nonché un prefabbricato in struttura metallica di dimensioni ridotte, non censito in catasto. Infine, evidentemente al fine di migliorare l'accesso per le auto e creare una migliore viabilità all'interno del terreno, è stata realizzata su una parte della superficie una pavimentazione in battuto di cemento.

2. Terreno censito al catasto Fabbricati del comune di Motta Sant'Anastasia in Via Strada Policara n. 6 – foglio 18, part. 504, superficie 4.677,00 mq, qualità seminativo arboreo di classe 3; l'accesso al terreno avviene esclusivamente – ed in modo non diretto – dall'ampio cancello posizionato in prossimità della strada sulla particella di lotto contigua numero 564 della medesima proprietà. Il terreno, in gran parte, è agricolo e non curato, e su di esso insiste la particella 563.
3. Unità immobiliare censita al catasto Fabbricati del Comune di Motta Sant'Anastasia in Via Strada Policara n. 6 – foglio 18, part. 562, categoria C/2, classe 4, consistenza 66,00 mq, rendita di €. 112,48; la struttura risulta realizzata con elementi portanti in tubolari metallici, mentre le tamponature e la copertura sono realizzate con pannelli del tipo sandwich (termo copertura). Le tramezzature interne sono realizzate in pareti in cartongesso, come anche il controsoffitto. L'intera struttura è costituita nel suo insieme da due ambienti, di cui uno con angolo cottura, una stanza da letto, un bagno con antiwc ed un ripostiglio. Tutti i vani sono dotati di impianto elettrico e di un climatizzatore a pompa di calore.
4. Unità immobiliare censita al catasto Fabbricati del Comune di Motta Sant'Anastasia in Via Strada Policara n. 6 – foglio 18, part. 561, categoria C/2, classe 5, consistenza 56,00 mq; il deposito in oggetto insiste sulla particella di terreno individuata nel tipo mappale al foglio 18, part. 564, senza corte esclusiva e priva di accesso indipendente. La struttura risulta realizzata in muratura in blocchi di gas beton e/o laterizi, mentre la copertura è realizzata con pannelli del tipo sandwich (termo copertura). Le tramezzature interne sono realizzate in pareti in cartongesso, mentre il tetto è ricoperto di perline di legno sull'intera superficie. L'intera struttura è costituita nel suo insieme da due ambienti, di cui uno con salone, due stanze da letto e un bagno, mentre l'altra parte è caratterizzata da cucina, lavanderia e ripostiglio. Tutti i vani sono dotati di impianto elettrico, idrico e di un climatizzatore a pompa di calore.
5. Unità immobiliare censita al catasto Fabbricati del Comune di Motta Sant'Anastasia in Via Strada Policara n. 6 – foglio 18, part. 563, categoria C/2, classe 5, consistenza 72,00 mq.; deposito insistente sulla particella di terreno individuata nel tipo mappale al foglio 18, part.

504, senza corte esclusiva e priva di accesso indipendente. La struttura risulta realizzata in muratura in laterizi, mentre la copertura è realizzata con pannelli del tipo sandwich (termo copertura). La facciata esterna si presenta totalmente rivestita in pietra, e le tramezzature interne sono realizzate in pareti in cartongesso. Non vi è presenza di controsoffitto ma il tetto è rivestito su tutta la superficie di perline in legno. All'esterno del "deposito" sono presenti due portici, uno in prossimità dell'ingresso e l'altro nel prospetto nord realizzato dalla stessa copertura presente in tutto il fabbricato. L'intera struttura è costituita nel suo insieme da diversi ambienti, di cui uno principale con salone/soggiorno e una camera, altre due camere da letto e due bagni, mentre l'altra parte (realizzata oltre la cubatura indicata dalla planimetria catastale) è caratterizzata da cucina, lavanderia e ripostiglio. Tutti i vani sono dotati di impianto elettrico ed idrico. L'alloggio non è dotato di nessun impianto di raffrescamento e riscaldamento.

I due lotti di terreno ed i tre depositi oggetto di vendita si trovano in una zona periferica agricola di Motta Sant'Anastasia. La zona è caratterizzata soprattutto da terreni agricoli e case isolate e/o villette terranee di modesta entità o, al più, ad una elevazione, sparse nel territorio, e da una rete stradale tortuosa e irregolare, ma di facile individuazione.

I terreni sono contigui ed hanno un unico accesso dalla particella 564; fattore che ha impattato sul valore dei cespiti e sulla scelta di porli in vendita in unico Lotto.

*

Situazione URBANISTICA e CATASTALE:

In generale:

- la disposizione planimetrica accertata dei tre depositi insistenti sulle particelle 504 e 564, risulti esser diversa dall'inquadramento riportato dall'ufficio catasto di cui all'estratto di mappa;
- sulle unità immobiliari accatastate come deposito, prive di alcun titolo abilitativo, risulta al Catasto un diritto di enfiteusi, in assenza, però, di qualsivoglia sostrato documentale; diritto che il Perito ha valutato nullo in quanto gravante su unità completamente abusive;

Specificamente sui diversi cespiti:

1. relativamente al Terreno censito al catasto Fabbricati del comune di Motta Sant'Anastasia, foglio 18, part. 564, superficie 5.093,00 mq, il certificato di destinazione urbanistica indica come, lo stesso – in base al piano regolatore Generale – ricada in zona "E" – (E1 – Zona agricola consolidata), con indice di edificabilità contingentato entro i mc./mq. 0,03. Pertanto,

su detto lotto di terreno, avente una superficie di mq. 5.093,00, qualsivoglia nuova costruzione non possa avere cubatura superiore ai 152,79 mc;

2. relativamente al Terreno censito al catasto Fabbricati del comune di Motta Sant'Anastasia in Via Strada Policara n. 6 – foglio 18, part. 504, superficie 4.677,00 mq, il certificato di destinazione urbanistica ha chiarito come, lo stesso – in base al piano regolatore Generale – ricada in zona “E” – (E1 – Zona agricola consolidata), con indice di edificabilità entro 1 mc./mq. 0,03. Pertanto, su detto lotto di terreno, avente una superficie di mq. 4.677,00, qualsivoglia nuova costruzione non possa avere cubatura superiore ai 140,31 mc;
3. relativamente all'Unità immobiliare censita al catasto Fabbricati del Comune di Motta Sant'Anastasia in Via Strada Policara n. 6 – foglio 18, part. 562, categoria C/2, classe 4, consistenza 66,00 mq, v'è che, al di là dell'inserimento in Catasto, essa non possieda alcun titolo urbanistico; si tratta pertanto di immobile edificato abusivamente intorno al 2009. Risultano anche lievi differenze tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, come descritto in perizia; tali circostanze hanno inciso sulla stima del valore attribuito, rapportandosi al c.d. valore d'uso per un tempo ipotetico di 15 anni;
4. relativamente all'Unità immobiliare censita al catasto Fabbricati del Comune di Motta Sant'Anastasia in Via Strada Policara n. 6 – foglio 18, part. 561, categoria C/2, classe 5, consistenza 56,00 mq; v'è che, al di là dell'inserimento in Catasto, essa non possieda alcun titolo urbanistico; si tratta pertanto di immobile edificato abusivamente intorno al 2009. Risultano anche sostanziali ed evidenti differenze tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, specie rispetto alla distribuzione interna ed esterna degli ambienti, come descritto in perizia; tali circostanze hanno inciso sulla stima del valore attribuito, rapportandosi al c.d. valore d'uso per un tempo ipotetico di 15 anni;
5. relativamente all'Unità immobiliare censita al catasto Fabbricati del Comune di Motta Sant'Anastasia in Via Strada Policara n. 6 – foglio 18, part. 563, categoria C/2, classe 5, consistenza 72,00 mq, v'è che, al di là dell'inserimento in Catasto, essa non possieda alcun titolo urbanistico; si tratta pertanto di immobile edificato abusivamente intorno al 2009. Risultano anche sostanziali ed evidenti differenze tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, specie rispetto alla distribuzione interna ed esterna degli ambienti, come descritto in perizia; tali circostanze hanno inciso sulla stima del valore attribuito, rapportandosi al c.d. valore d'uso per un tempo ipotetico di 15 anni;

*

Disponibilità del bene: tutti i cespiti risultano attualmente occupati; si tratta di una occupazione

regolarizzata dalla Curatela attraverso la stipula di contratti precari onerosi, aventi quale clausola espressa la liberazione immediata degli stessi al momento dell'aggiudicazione a terzi.

*

Prezzo base: € 45.820,00 (Euro quarantacinquemilaottocentoventi);

Offerta minima: € 34.365,00 (Euro trentaquattromilatrecentosessantacinque), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00).

Cauzione: pari almeno al 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 avente le seguenti coordinate:

- **Liquidazione Giudiziale 216 2024 Trib. di Catania;**
- **Credit Agricole Italia;**
- **IBAN: IT30G0623016903000016807363.**

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 deve essere inviata all'indirizzo 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 PEC del Ministero della Giustizia.

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 Asincrone telematiche” 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 e 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.

Al curatore possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://pvp.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 TELEMATICHE ASINCRONE.

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 curatore 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, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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

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% del compenso spettante al notaio per il trasferimento dell'immobile e il 100% delle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, nonché Euro 300,00, oltre IVA a lotto relativi ai diritti d'asta (da versare in favore della Curatela entro il termine per il pagamento del saldo prezzo).

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (Liquidazione Giudiziale 216 2024 Trib. di Catania – IBAN: IT30G0623016903000016807363) o tramite assegno circolare intestato alla procedura ("Liquidazione Giudiziale 216 2024 Trib. di Catania"), il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) ed i diritti d'asta nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, come previste dalla Legge e poste a suo carico (nella misura che gli verrà indicata dal curatore). Se il prezzo, i diritti d'asta e le imposte non sono depositati nel termine stabilito, il curatore dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Prima del rogito notarile per il trasferimento l'aggiudicatario dovrà compilare e trasmettere alla curatela il questionario (che sarà comunicato dallo stesso curatore) riguardante le informazioni di cui al d. lgs. n. 231/2007, recante l'attuazione della Direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della Direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione.

Catania, 16 maggio 2025.

Il Curatore

Avvocato Fabio Costalunga

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI**ASINCRONE**

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto è presentata esclusivamente in modalità telematica e 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), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertaapvp.dgsia@giustiziacert.it** e si intende **depositata** solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore 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, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovverosia 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 automaticamente decifrata e trasmessa al gestore della vendita telematica non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte, il quale garantirà la visibilità al curatore tramite il proprio portale di tutte le offerte presentate a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma non inferiore alla percentuale del prezzo offerto come indicata nell'avviso di vendita, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura, all'IBAN indicato nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo del prezzo a seguito dell'aggiudicazione.

Il bonifico, con causale "*Procedura n. numero_ruolo/anno_ruolo*", (es. Liquidazione giudiziale n. 15/2024) **dovrà essere effettuato con congruo anticipo** in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invece, 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 curatore o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta) (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore alla percentuale del prezzo offerto come indicata nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal curatore 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) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di

soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- 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), risalente a non più di tre mesi, 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*;
- copia - anche per immagine - della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00), che potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento, sul Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

Al termine dell'iter di compilazione dell'offerta telematica viene generato il cd. "hash" (cioè una stringa alfanumerica) necessario per procedere al pagamento del bollo digitale.

La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Coloro che hanno formulato l'offerta partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente in modalità telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (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.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sono effettuati tramite il PGVT.

Le buste contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal curatore nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

In caso di presentazione di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta, la cui durata anche in merito agli eventuali prolungamenti della stessa in caso di presentazione di offerte in aumento negli ultimi minuti di gara, è espressamente indicata nell'avviso di vendita.

Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e con SMS.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al curatore l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati.

In difetto di offerte in aumento, il curatore dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo

che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

Il curatore redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT e provvede ad inviarlo per via telematica alla cancelleria, entro cinque giorni dall'aggiudicazione. A tale verbale saranno allegate tutte le offerte pervenute con i relativi allegati.

In caso di aggiudicazione, l'offerente deve versare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura o tramite assegno circolare intestato alla procedura il saldo prezzo e, solo ove espressamente indicato nell'avviso di vendita, i diritti d'asta relativi al servizio fornito dal gestore della vendita telematica, 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 il 50% degli onorari spettanti al notaio per il trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il curatore 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, le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente su iniziativa del curatore.

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 connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Se il prezzo e gli eventuali diritti d'asta e le somme dovute per le imposte non sono depositati nel termine stabilito, il curatore dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, 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.

AVVERTENZE

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita; 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'avviso di vendita e/o in misura inferiore a quella indicata nello stesso.

ASSISTENZA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586.20141;
- indirizzo mail: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13 e dalle ore 14 alle ore 18.00.

Si fa, inoltre, presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione esecuzioni Immobiliari, Uffici di Via Crispi, al primo piano 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.

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

VARIE

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare il Curatore Avv. Fabio Costalunga, con studio in Catania, Via Vincenzo Giuffrida n. 2/B - tel. 095/446662 – fax 095/8170646 - e-mail: fabiocostalunga@studiommg.it.

Catania, 16 maggio 2025.

Il Curatore
Avvocato Fabio Costalunga