

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

Procedura di Liquidazione del
patrimonio n. [3302/2021 V.G.](#)

G.E. Dott. Roberto P. Cordio

----- O -----

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
SINCRONA MISTA**

(art. 14 novies L. n. 3/2012)

La sottoscritta **Dott.ssa Maria Luciana Fragalà**, con studio in Catania via P. Metastasio 25 PEC marialuciana.fragala@pec.odcec.ct.it, nominata liquidatore, ex art. 14 quinquies L.3/2012, nella procedura di liquidazione del patrimonio n. 3302 V.G., giusto provvedimento emesso dal Sig. Giudice del Tribunale di Catania in data 22.06.2021

AVVISA

che il **GIORNO 08 OTTOBRE 2025 ore 16:00** presso la sede Avvocati Associati Vendite Giudiziarie sita in Catania, Piazza Ludovico Ariosto n. 13, piano primo, procederà alla **vendita, con modalità "sincrona mista"**, dell'*infra* descritti beni immobili, 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 può essere presentata sia su supporto analogico-cartaceo, sia con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE IN VENDITA**LOTTO N. 1)**

Prezzo Base Asta: € 26.122,00 (offerta minima ex art. 571 cpc non prevista)

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 500,00 (immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00)

Compendio immobiliare sito in agro del Comune di Linguaglossa (CT), c/da Chiusa del Signore. Il complesso di immobili si può definire, per la sua ubicazione, "residuale" rispetto ai beni ricaduti nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 515/2019, esso è composto da una superficie di terreno dall'estensione complessiva

pari a circa Ha 02.40.36 e da piccoli corpi di fabbrica per complessivi 152 mq. Gli appezzamenti seppur non contigui gli uni agli altri, sono vicini e confinanti con gli appezzamenti oggetto della procedura Esecutiva n. 515/2019. Per quanto riguarda gli accessi poiché si tratta di porzioni di terreno intercluse sarà necessario ottenere una servitù di passaggio. Tali beni costituiti da terreni e fabbricati risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Linguaglossa con i seguenti identificativi catastali: **Catasto terreni** al Foglio 34, Particella 108, Seminativo, Classe 02, Sup. Ha 00.03.60, r.d. € 0,46, r.a. € 0,19, Particella 325, Seminativo, Classe 3, Sup. Ha 00.07.39, r.d. 0,38, r.a. 0,31, Particella 521, Vigneto, Classe 3, Sup. Ha 00.27.98, r.d. € 13,01, r.a. € 7,23, Particella 516, Vigneto, Classe 3, Sup. Ha 00.21.16, r.d. 9,84, r.a. 5,46, Particella 518, Vigneto, Classe 3, Sup. Ha 00.16.76 r.d. 7,79, r.a. 4,33, Particella 107, Vigneto, Classe 3, Sup. Ha 00.33.32 r.d. 15,49, r.a. 8,60, Particella 514, Vigneto, Classe 03, Sup. Ha 00.26.62, r.d. 12,37, r.a. 6,87, Particella 105, Vigneto, Classe 4, Sup. Ha 00.09.05, r.d. 1,17, r.a. 0,47, Particella 106, Vigneto, Classe 4, Sup. Ha 00.02.02, r.d. € 0,26, r.a. € 0,10, Particella 410, Bosco Ceduo, Classe 03, Sup. Ha 00.82.67, r.d. € 14,94, r.a. € 2,13, Particella 371, Seminativo, Classe 3, Sup. Ha 00.09.79, r.d. 0,51, r.a. 0,40, **Catasto Fabbricati** al Foglio 34, particella 520 cat. C/2, Classe 2, Consist. Mq. 20, Sup. mq 26, rendita € 18,59, Particella 519, categ. Cat. A/4, Classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale mq. 71, rendita catastale € 47,77, Particella 515, categ. Cat. C/2, Classe 2, consistenza mq 21, superficie catastale mq. 27 rendita catastale € 19,52, Particella 517, categ. Cat. C/2, Classe 2, consistenza mq 21, superficie catastale mq. 28 rendita catastale € 19,52.

LOTTO N. 2)

Prezzo Base Asta: € 39.791,00 (offerta minima ex art. 571 cpc non prevista)

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00)

Compendio immobiliare sito in agro del Comune di Piedimonte Etneo (CT), c/da Chiusa del Signore. Il complesso di immobili è costituito da un fondo rustico, ossia corpi di fabbrica aventi diversa destinazione (superficie complessiva pari a mq 382) con terreno a corte dell'estensione totale di Ha 00.89.63. Esso è situato al confine tra il Comune di Linguaglossa e il comune di Piedimonte Etneo, caratterizzato dalla trasformazione delle strutture esistenti in strutture agrituristiche e dalla valorizzazione delle colture di viti e ulivi.

Tali beni costituiti da terreni e fabbricati risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Piedimonte Etneo con i seguenti identificativi catastali: **Catasto terreni** al Foglio 2 Particella 356, Seminativo, Classe 03, Sup. Ha 00.65, r.d. € 0,03, r.a. € 0,03, Particella 358, Seminativo, Classe 02, Sup. Ha 00.10, r.d. 0,01, r.a. 0,01, Particella 360 Seminativo, Classe 02, Sup. Ha 01.45, r.d. 0,19, r.a. 0,07, Particella 482, Seminativo, Classe 01, Sup. Ha 87.43 r.d. 29,35, r.a. 11,29, e **Catasto Fabbricati** al Foglio 2, particella 480 sub 1 cat. C/2, Classe 4, Consist. Mq. 70, Sup. mq 95, rendita € 108,46, Particella 480 sub 2, categ. Cat. A/4, Classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale mq. 113, rendita catastale € 142,54, Particella 481, categ. Cat. C/2, Classe 4, consistenza mq 125, superficie catastale mq. 174, rendita catastale € 193,67.

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**. Qualunque offerta o rilancio che contenesse decimali, verrà dal liquidatore arrotondata per eccesso all'euro superiore.

PRECISAZIONI E SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Quanto alla situazione urbanistica e alla regolarità edilizia, l'Esperto Dott. Agr. Luciano Marino ha rilevato quanto segue:

LOTTO N. 1): Le indagini condotte presso gli uffici competenti, confermano che gli immobili oggetto di liquidazione sono di proprietà in capo al debitore,

Con riferimento alla **conformità urbanistico-edilizia**, come si legge dalla relazione, il perito con riferimento ai **terreni** riporta quanto contenuto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Linguaglossa in data 11.07.2023, ossia risulta che le particelle siano come di seguito classificate: foglio 34 particelle n. 108-325-105-106-371 in "Fascia di rispetto dei boschi", 410 in parte in "Area Boscata", in parte "Fascia di rispetto dei boschi", 516 in parte in "Fascia di rispetto dei boschi" e in parte "Zona Agricola", 518 e 521 in parte "Fascia di rispetto dei boschi" e in parte "Zona Agricola", 107 e 514 "Fascia di rispetto dei boschi". Inoltre, i terreni sono sottoposti alle prescrizioni relative al piano Paesaggistico degli Ambiti n° 8-11-12-13-14-16-17 di cui al D.A. n° 31/GAB del 03.10.2018, al D.A. n° 053/GAB del 27.12.2018 ed al D.A n° 062/GAB del 12.06.2019.

Con riferimento ai **fabbricati** il perito riferisce che gli stessi sono perfettamente allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Linguaglossa, dotati di idonea planimetria e risultano anche correttamente individuati sulla rappresentazione grafica del foglio di mappa catastale al Catasto Terreni. In relazione ai detti corpi di fabbrica, alcuni risultano realizzati in area agricola in epoca antecedente al 1967, il Tecnico ha potuto reperire unicamente la documentazione nel tempo prodotta ai fini autorizzativi delle attività svolte nel corpo di fabbrica principale, in quanto non risultano essere presenti licenze edilizie e/o concessioni edilizie per gli immobili, edificati in area agricola in tempi precedenti alla imposizione delle necessarie autorizzazioni e/o titoli edilizi.

Con riferimento alle discrasie dimensionali e di destinazione d'uso appurate, il perito ha proceduto con la decurtazione dei costi necessari per la regolarizzazione dal valore di mercato determinato.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati assentiti emergono diverse difformità descritte meglio in seno alla relazione di stima di cui se ne raccomanda l'attenta lettura.

Per quanto non descritto in relazione di consulenza l'aggiudicatario potrà, in caso di necessità e **qualora ne ricorrano i presupposti (la cui sussistenza l'aggiudicatario avrà l'onere di verificare personalmente)**, l'aggiudicatario potrà valersi delle disposizioni di legge in materia di sanatoria previste dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e dall'art. 40, 6 comma Legge 47/85, relative ai trasferimenti di proprietà di immobili in esito a procedure esecutive immobiliari.

DISPONIBILITÀ DEL BENE:

Quanto allo stato di occupazione del bene si precisa che il compendio posto in vendita è libero.

LOTTO N. 2): Le indagini condotte presso gli uffici competenti, confermano che gli immobili oggetto

di liquidazione sono , per ½ indiviso ,di proprietà del debitore e per il rimanente ½ in capo alla sorella dello stesso.

Con riferimento alla **conformità urbanistico-edilizia**, come si legge dalla relazione, il perito con riferimento ai **terreni** riporta pedissequamente quanto contenuto nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Linguaglossa, ossia risulta che le particelle siano come di seguito classificate come zona "El Verde Agricolo". Inoltre, i terreni sono sottoposti alle prescrizioni relative al piano Paesaggistico trasmesso dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania, pubblicato all'Albo del Comune di Piedimonte Etneo in data 16.11.2018, le particelle ricadono in area con livello di tutela 2.

Con riferimento ai **fabbricati** invece perito riferisce che gli stessi sono perfettamente allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Linguaglossa, dotati di idonea planimetria e risultano anche correttamente individuati sulla rappresentazione grafica del foglio di mappa catastale al Catasto Terreni. In relazione ai detti corpi di fabbrica, alcuni risultano realizzati in area agricola in epoca antecedente al 1967, il Tecnico ha potuto reperire unicamente la documentazione nel tempo prodotta ai fini autorizzativi delle attività svolte nel corpo di fabbrica principale, in quanto non risultano essere presenti licenze edilizie e/o concessioni edilizie per gli immobili, edificati in area agricola in tempi precedenti alla imposizione delle necessarie autorizzazioni e/o titoli edilizi.

Con riferimento all'appurata esistenza di una costruzione irregolare, il perito ha proceduto con la decurtazione dei costi necessari per la regolarizzazione dal valore di mercato determinato.

Con riferimento alle discrasie dimensionali e di destinazione d'uso appurate, il perito ha proceduto con la decurtazione dei costi necessari per la regolarizzazione dal valore di mercato determinato.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati assentiti emergono diverse difformità descritte meglio in seno alla relazione di stima di cui se ne raccomanda l'attenta lettura.

Per quanto non descritto in relazione di consulenza l'aggiudicatario potrà, in caso di necessità e **qualora ne ricorrano i presupposti (la cui sussistenza l'aggiudicatario avrà l'onere di verificare personalmente)**, l'aggiudicatario potrà valersi delle disposizioni di legge in materia di sanatoria previste dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e dall'art. 40, 6 comma Legge 47/85, relative ai trasferimenti di proprietà di immobili in esito a procedure esecutive immobiliari.

DISPONIBILITÀ DEL BENE:

Quanto allo stato di occupazione del bene si precisa che il compendio posto in vendita risulta occupato da terzi, in corso vi è un procedimento semplificato di cognizione ex art. 281 decies c.p.c. volto all'accertamento di alcun valido titolo di occupazione e alla conseguente pronuncia di rilascio.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno formulare offerte irrevocabili di acquisto presentando offerta su supporto **analogico-cartaceo** mediante deposito presso la sede di Avvocati Associati Vendite Giudiziarie sita in Catania, Piazza Ludovico Ariosto n. 13, piano primo. (Si chiede di contattare preventivamente il liquidatore al n. 393-9160123).

Si precisa che non è possibile presentare domanda di partecipazione per persona fisica o giuridica da nominare. L'offerta di acquisto **con modalità telematiche** deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertavvp.dgsia@giustiziacert.it e si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia.

Tutte le offerte dovranno essere depositate **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12:00** del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte. Entro tale data e 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**” in calce al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania www.tribunalecatania.it

Il bene sono meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.astetelematiche.it 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.

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, oppure contattando il liquidatore.

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 D.P.R.n. 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.

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 Liquidatore a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posto il compenso, oltre le spese generali in misura del 10%, spettante al liquidatore per l'attività svolte al fine di garantire il trasferimento dell'immobile e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

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; 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 caselle PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586.20141;
- email: assistenza@astetelematiche.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, 02.07.2025

Il Liquidatore
Dott.ssa Maria Luciana Fragalà

TRIBUNALE DI CATANIA

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA

L'offerta di acquisto analogica-cartacea dev'essere depositata entro le **ore 12.00** del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte (esclusi i giorni festivi) nel luogo indicato nell'avviso di vendita.

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

L'offerta dovrà contenere:

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

All'offerta dovranno essere allegati - inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato Procedura di liquidazione Curcuruto Leonardo n. 3302/2021 Trib. di Catania, con l'indicazione del numero della procedura (3302/2021 V.G.) 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);

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura di Liquidazione del patrimonio Curcuruto, al seguente IBAN IT92W0623016903000015285372, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. di Liquidazione del patrimonio n. 3302/ anno 2021 VG, cauzione ed acconto spese" dovrà essere effettuato con congruo anticipo; qualora 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.

B) OFFERTA TELEMATICA

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

Il deposito deve avvenire entro le **ore 12.00** del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte, pertanto, entro tale data ed orario dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - 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)

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

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma non inferiore al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura di liquidazione del patrimonio, al seguente IBAN IT92W0623016903000015285372, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "Proc. di Liquidazione del patrimonio n. 3302/ anno 2021 VG, cauzione e acconto spese"** dovrà essere effettuato con congruo anticipo; qualora 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/liquidatore;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali recante sottoscrizione autenticata (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita

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

I dati contenuti nelle offerte analogiche-cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al liquidatore 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 liquidatore nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

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

In caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il liquidatore 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 **2 minuti/60 secondi** vi siano stati ulteriori rilanci.

Il liquidatore 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 liquidatore 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 Liquidatore per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il Liquidatore 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 liquidatore 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 liquidatore 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 c.p.c.

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 D.P.R. 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 c.d. "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.

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, 02.07.2025

Il Liquidatore

Dott.ssa Maria Luciana Fragalà