

TRIBUNALE DI CATANIA
AVVISO DI VENDITA ASINCRONA

Il sottoscritto avv. Noemi Francesca Barbagallo, curatore del Fallimento n. 100/2019 R.G.F., a norma dell'art. 107 l.f.,

AVVISA

che il giorno **27 maggio 2026 alle ore 11:30**, 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, che avrà **durata di circa un giorno** a partire dall'esito dell'apertura delle buste con termine **alle ore 11:30** del giorno successivo **28 maggio 2026**.

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 2 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 2 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 1

Diritti di piena proprietà sui seguenti beni:

SEZIONE 1:

• **Immobile per civile abitazione a destinazione ufficio sito in Gravina di Catania (CT), via Gramsci 164, censito al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 2, particella 1958, sub. 10 Categoria A/10- Classe Unica- Consistenza 14,5 vani- con superficie catastale totale di mq. 471,0 e superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 471,00- Piano terra- Rendita € 3.594,54;**

Si accede al complesso immobiliare in cui insiste l'immobile, dalla stradella che si diparte dalla Via Gramsci dove insiste un cancello carrabile e pedonale. L'immobile oggetto di valutazione allo stato ha accesso sia direttamente dalla stradella interna al condominio mediante apertura pedonale ricavata su ballatoio prospettante a sud e sia mediante vano scala posto con accesso ad est della palazzina.

L'immobile si sviluppa in un unico livello fuori terra anche se risulta collegato internamente con un altro immobile oggetto della presente perizia a destinazione deposito e censito al NCEU foglio 2, particella 1958 sub. 31. L'edificio nella sua interezza risulta avere una struttura portante in conglomerato cementizio armato.

L'immobile risulta essere completo in ogni sua parte, finito di pavimentazione ed intonaci interni, tinteggiatura, impianti pur non conoscendo di quest'ultimi la loro attuale rispondenza alle normative vigenti. Al momento del sopralluogo:

- l'immobile non risultava essere occupato;
- parte di tale immobile (lato ovest) risultava essere accorpato all'immobile adiacente contraddistinto con il sub.3. Ai fini della presente sezione e perizia, l'immobile dovrà essere considerato nella sua configurazione originaria comprendendo anche la parte che attualmente è stata accorpata all'immobile sub. 3.

L'immobile ha sagoma ad "L" ed ha destinazione "Ufficio" e si compone di dodici vani con quattro bagni, disimpegni, corridoi e balconi sia lungo il prospetto sud che lungo il prospetto est.

Internamente l'immobile possiede un ampio terrazzo di pertinenza.

L'immobile ha destinazione d'uso "Ufficio".

Esso è in buone condizioni di manutenzione ad eccezione di aree ristrette di alcuni vani interessati da infiltrazioni d'acqua.

Tale immobile risulta essere collegato internamente mediante scala in ferro prefabbricata con il locale deposito oggetto della presente relazione (sezione 2) e contraddistinto con il sub. 31.

Non esiste la conformità dei luoghi con la planimetria catastale sia per una diversa distribuzione degli spazi interni, sia per lo stacco di parte dell'immobile all'immobile adiacente e contraddistinto con il sub. 3 e sia per il collegamento diretto con l'immobile a piano primo sottostrada a destinazione deposito e contraddistinto con il sub. 31.

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestato alla società XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX Cod. Fisc. XXXXXXXX con diritto di proprietà 1/1).

Quanto alla regolarità urbanistica.

Il complesso è stato edificato:

- a seguito concessione edilizia n. 33 del 12/03/1986;
- a seguito concessione edilizia in variante n. 61 del 06/08/1986;
- a seguito concessione edilizia in variante n. 64 del 07/06/1988.
- Concessione edilizia n. 35/2013 del 28/06/2013;

L'edificio nella sua globalità ha ottenuto in data 08/06/1989 il certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Gravina di Catania.

Dal confronto tra la situazione attuale dei luoghi e quella riportata negli elaborati grafici allegati alle varie concessioni edilizie, si riscontrano le seguenti difformità:

1. Una diversa distribuzione degli spazi interni;
2. Un frazionamento di parte dell'immobile e fusione di quest'ultimo con l'immobile adiacente contraddistinto con il sub. 3;
3. Una creazione di collegamento diretto mediante scala interna con l'immobile posto al piano primo sottostrada a destinazione deposito e contraddistinto con il sub. 31.

Alla luce di quanto sopra descritto, occorrerà eseguire quanto di seguito:

- Per la difformità elencata al punto 1. e 3. occorre presentare presso l'ufficio urbanistica del Comune di Gravina di Catania richiesta di titolo abilitativo (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001), previo pagamento della sanzione di € 516,00 e diritti di segreteria ed oneri vari oltre all'acquisizione dei pareri di competenza.

La spesa complessiva riferita all'immobile, considerando sia gli onorari tecnici (progettazione) che le spese amministrative, può attestarsi a circa in € 6.000,00

- Per la difformità elencata al punto 2 occorre mettere in pristino presentando apposito titolo abilitativo presso il Comune di Gravina di Catania così da ripristinare la situazione originaria (unico immobile senza frazionamento) come da progetto approvato in variante approvato in data 07/06/1988 n. 64.

La spesa complessiva riferita all'immobile, considerando sia gli onorari tecnici (progettazione) che le spese amministrative, può attestarsi a circa in € 5.000,00

La spesa complessiva considerando l'insieme di tutte le regolarizzazioni e messa in pristino compreso gli onorari tecnici (progettazione) e le spese riferite alla unità immobiliare oggetto della presente sezione, si attesta a circa € 11.000,00

SEZIONE 2:

• Immobile a destinazione deposito sito in Gravina di Catania (CT), via Gramsci 164, censito al N.C.E.U del predetto Comune, al foglio 2, particella 1958, sub. 31 Categoria C/02- Classe settima- Consistenza 281,0 mq.- con superficie catastale totale di mq. 298,0- Piano primo sottostrada- Rendita € 812,70;

Si accede al complesso immobiliare in cui insiste l'immobile, dalla stradella che si diparte dalla Via Gramsci dove insiste un cancello carrabile e pedonale. Oltrepassato tale cancello pedonale e carrabile si incontra sulla sinistra la scivola carrabile del complesso immobiliare costituito da una palazzina

per civile abitazione costituita da due scale avente più livelli fuori terra ed uno entro terra in cui appartiene l'immobile descritto nella sezione 1. L'immobile oggetto di valutazione allo stato ha accesso carrabile e pedonale dalla scivola carrabile ed il portone si trova di fronte e solo pedonale attraverso l'immobile posto a piano terra descritto alla sezione 1.

L'immobile si sviluppa in un unico livello entro terra anche se risulta collegato internamente con l'immobile a piano terra destinato ad ufficio e contraddistinto con il sub. 10 oggetto della sezione 1 della relazione. L'edificio nella sua interezza risulta avere una struttura portante in conglomerato cementizio armato.

L'immobile risulta essere collegato internamente all'immobile a destinazione garage contraddistinto con il sub. 32 ed oggetto di altra descrizione e sezione. Tale immobile risulta completo in ogni sua parte, finito con pavimentazione di cemento ed intonacato internamente, con impianto idrico ed elettrico di cui non si conosce la attuale rispondenza alle normative vigenti. Al momento del sopralluogo:

- l'immobile non risultava essere occupato (se non per beni verosimilmente destinati alla discarica);

- parte di tale immobile (lato sud) risultava essere accorpato all'immobile adiacente contraddistinto con il sub.32. Ai fini della sezione e perizia, l'immobile dovrà essere considerato come risulta catastalmente quindi frazionato dal garage adiacente.

L'immobile ha destinazione d'uso "deposito".

Esso è in mediocri condizioni di manutenzione a causa di problematiche di infiltrazioni d'acqua per risalita capillare.

Non esiste la conformità dei luoghi con la planimetria catastale perché attualmente tale immobile risulta essere fuso materialmente con l'immobile adiacente contraddistinto con il sub. 32 ed inoltre risulta essere collegato con l'immobile a piano terra contraddistinto con il sub. 10.

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestato alla società XXXXX S.a.s. con sede in XXXXX Cod. Fisc. XXXXXX con diritto di proprietà 1/1)

Conformità urbanistica:

Il complesso è stato edificato:

- a seguito concessione edilizia n. 33 del 12/03/1986;
- a seguito concessione edilizia in variante n. 61 del 06/08/1986;
- a seguito concessione edilizia in variante n. 64 del 07/06/1988.

Concessione edilizia n. 35/2013 del 28/06/2013;

L'edificio nella sua globalità ha ottenuto in data 08/06/1989 il certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Gravina di Catania.

Dal confronto tra la situazione attuale dei luoghi e quella riportata negli elaborati grafici allegati alle varie concessioni edilizie, si riscontrano le seguenti difformità:

1. Un frazionamento immobiliare. Progettualmente all'ufficio urbanistica era stato autorizzato un unico immobile a destinazione deposito comprendente l'attuale 31 e sub.32 che invece allo stato rappresentano due unità separate;
2. Un collegamento dell'immobile con il piano terra dell'immobile contraddistinto con il sub. 10.

Alla luce di quanto sopra descritto, occorrerà eseguire quanto di seguito:

- Per la difformità elencata al punto 1 e 2 occorre presentare presso l'ufficio urbanistica del Comune di Gravina di Catania richiesta di titolo abilitativo (SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001), previo pagamento della sanzione di € 516,00 e diritti di segreteria ed oneri vari oltre all'acquisizione dei pareri di competenza.

La spesa complessiva riferita all'immobile, considerando sia gli onorari tecnici (progettazione) che le spese amministrative, può attestarsi a circa in € 6.000,00

Si fa presente che occorre eseguire la netta separazione tra detto immobile con quello adiacente contraddistinto con il sub. 32. Tale delimitazione ha un costo da dividere in parti uguali tra i due immobili confinanti.

La spesa complessiva considerando l'insieme di tutte le regolarizzazioni e la quota di realizzazione del muro di separazione tra i due immobili confinanti, considerando sia gli onorari tecnici (progettazione) che le spese riferite alle unità immobiliari oggetto della presente sezione, si attesta a circa € 9.250,00

*

Si rinvia espressamente al contenuto della perizia di stima e della perizia suppletiva dell'ing. Raciti (con riguardo ai sub. 10 e sub. 31, non altri) e alla relazione notarile.

Si avvisano i creditori che i beni provengono da esperimento vittorioso di causa revocatoria.

Non sono noti oneri condominiali che tuttavia non possono escludersi, tenendo presente il disposto dell'art. 63 disp. att. c.c.

Per ciò che concerne il sub. 31, l'aggiudicatario si obbliga a ripristinare immediatamente e comunque non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione e/o dal trasferimento, il muro perimetrale e la corretta suddivisione degli spazi con il confinante sub. 32; del pari, per ciò che concerne il sub. 10, l'aggiudicatario si obbliga a ripristinare immediatamente e comunque non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione e/o dal trasferimento, il muro perimetrale e la corretta suddivisione degli spazi con il confinante sub. 3, con la supervisione di eventuale incaricato della Curatela, rimanendo responsabile nei confronti della Curatela per eventuali danni. Si informa che ove la non conformità dei luoghi determinasse criticità o/o assenza di essenzialità o condizione necessaria per la successiva stipula dell'atto notarile queste ultime saranno imputabili esclusivamente all'aggiudicatario e alla propria negligenza.

Disponibilità del bene: *i beni risultano liberi da persone e tuttavia non sgombri da cose di nessun valore commerciale, la cui liberazione sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.*

Prezzo base: € 343.000,00

Offerta minima: € 257.250,00 pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 20.000,00

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 "Fallimento 100-2019 R.G. Tribunale di Catania":

IBAN IT 45 R 050 3616 900 CC0451298406

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 sincrone 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, nella relazione suppletiva dell'esperto e nella relazione del Notaio Fichera, 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, anche suppletiva, dei relativi allegati, della relazione notarile, dell'obbligo collaterale di ripristino della situazione originaria sia per il sub. 31 sia per il sub. 10, 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, difformità rispetto alla documentazione fotografica, 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.

L'aggiudicatario prende atto delle difformità dello stato dei luoghi e si obbliga, entro e non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione e/o dal decreto di trasferimento, a ripristinare lo stato dei luoghi sia nel sub. 10 (confini con il sub. 3) sia nel sub. 31 (muro di confine con il sub. 32) a propria cura e spese e a perfetta regola d'arte, con la supervisione di eventuale incaricato della Curatela, rimanendo responsabile nei confronti della Curatela per eventuali danni. Si informa che ove la non conformità dei luoghi determinasse criticità o/o assenza di essenzialità o condizione necessaria per la successiva stipula dell'atto notarile queste ultime saranno imputabili esclusivamente all'aggiudicatario e alla propria negligenza.

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; se occupato da cose, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo

patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate e comunque 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 100% 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 € 300,00 + iva a lotto relativi ai diritti d'asta.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura o tramite assegno circolare intestato alla procedura, 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, 26/03/2026

**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 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.

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 - ovvero 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 "**Fallimento 100-2019 R.G. Tribunale di Catania**", 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. 100/2019, cauzione**", **do****vrà essere effettuato con congruo anticipo** in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta

sarà considerata inammissibile. Si raccomanda pertanto agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

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

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del Curatore;;
- 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 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 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.

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 minorenni, 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;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati, effettuate in separato modulo

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

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 è effettuato 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 cade 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 100% 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.

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 PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE tutti i martedì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 (tel. 0586.095320), dedicato a fornire informazioni agli interessati sulle modalità di:

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

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

ASSISTENZA

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

- telefono: 058620141 dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00;
- email: assistenza@astetelematiche.it

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, 26/03/2026

Il Curatore

Avv. Noemi Francesca Barbagallo n.q.