

TRIBUNALE DI CATANIA

Procedura esecutiva immobiliare n. 660/2022 R.G. ES.

AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

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

Il sottoscritto avv. Gaetana Lorenza Ortisi, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c., con ordinanza del 19/05/2025 nel procedimento esecutivo n. 660/2022, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 30/10/2025, alle ore 11:30, presso la sede di Aste Giudiziarie, sita in Catania, Corso delle Provincie n°203, scala E, procederà alla vendita sincrona telematica dei beni immobili infra descritti, meglio individuati in ogni loro 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. 32/15 tramite la piattaforma www.fallcoaste.it

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

Lotto unico

Immobile 1:

Appartamento sito in Aci Catena (CT), via Teocrito n. 5, scala B, piano 2, interno 3. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aci Catena: Foglio 7, Particella 445, Subalterno 19 Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale: 100 mq (escluse aree scoperte: 91 mq), Rendita catastale: € 267,27

Immobile 2:

Locale soprastante all'appartamento di cui sopra, direttamente collegato da scala interna e accessibile dal vano scala condominiale, via Teocrito n. 5, scala B, piano 3, interno 2. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aci Catena: Foglio 7, Particella 445, Subalterno 22 Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 82 mq Rendita catastale: € 152,46

Immobile 3:

Locale rimessa al piano cantinato della stessa palazzina, via Teocrito n. 1, scala B, piano S1, interno 5. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aci Catena: Foglio 7, Particella 445, Subalterno 81 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 102 mq Rendita catastale: € 189,64.

Si invita a leggere attentamente quanto riportato nella perizia di stima a firma dell'esperto ing. Giovanni Monaco.

Disponibilità del bene: occupato dal debitore

Prezzo base: € 119.350,00 (euro centodiciannovemilatrecentocinquanta/00)

Offerta minima: € 89.512,50 (euro ottantanovemilacinquecentododici/50), pari al 75% del prezzo base

Rilancio minimo: € 1.800,00

Cauzione: somma non inferiore 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 aperto presso la Banca Agricola Popolare di Sicilia,

IBAN: IT62B0503616900CC0451305023

Causale: "Proc. Esecutiva n. 660/2022 R.G.E. cauzione ed acconto spese"

Situazione urbanistica e catastale:

Dalla Relazione di stima immobiliare risulta quanto segue:

Il progetto del complesso edilizio è stato assentito con concessione edilizia rilasciata in testa alla Ditta C. S. in data 28/12/1985 (pratica 148/84 - AL-7 con stralcio del piano cantinato di interesse) e successiva concessione in variante in data 20/11/1987 (AL-8 con stralci appartamento e originario terrazzo).

Così come espressamente riportato nel documento e negli elaborati allegati, la concessione in variante del 20/11/1987 è stata rilasciata limitatamente ai piani terra, primo e secondo della costruzione, restando in tal modo escluse dall'approvazione in particolare le modifiche introdotte con la variante al piano cantinato e segnatamente al garage di cui occupa che risulta realizzato proprio secondo questi lineamenti progettuali all'epoca non assentiti (AL-9 Stralcio del garage in variante – locale 5).

Per le opere strutturali del complesso è stato rilasciato certificato di collaudo in data 10.08.1987 e conformità di Genio Civile prot. 16755/87.

In data 15/09/1992 in ditta ai proprietari dell'epoca è stata rilasciata concessione edilizia per la realizzazione di un tetto a falde da realizzare a copertura delle superfici terrazzate che concludevano la palazzina B, compreso il terrazzo qui di interesse (AL-10). Valutando dai disegni assentiti il progetto prevedeva la realizzazione di un tetto a falde inclinate con pendenza pari al 35% rappresentato senza ulteriori dettagli in ordine alle modalità esecutive, destinato unitariamente a costituire copertura di tutti i terrazzi della palazzina con la sola esclusione di una piccola area lato sud.

Non si dispone di certificazioni di regolare esecuzione delle opere né di altra documentazione di conclusione dei lavori. Le opere esistenti nel terrazzo di cui trattasi sono diverse da quelle assentite con la cennata concessione.

Per gli immobili oggetto della presente relazione non si dispone di certificati di abitabilità/agibilità.

Irregolarità rilevate negli immobili, procedure e costi di regolarizzazione

Immobile 1

Nell'appartamento sono state riscontrate modifiche interne nonché la chiusura di una parte del balcone con una veranda nella quale è collocata la cucina.

È stato riscontrato inoltre il collegamento interno dell'appartamento con l'immobile "2" che di fatto ne costituisce un ampliamento. Il collegamento risulta realizzato stabilmente mediante foratura del solaio di interpiano e collocazione di scala a chiocciola.

Per la regolarizzazione di queste opere può prevedersi la eliminazione del collegamento interno con l'immobile soprastante. La eliminazione della cucina esistente nella veranda e il suo rifacimento nel vano "2" nel quale prevedibilmente si dispone degli scarichi originari. La regolarizzazione della veranda o, in alternativa, la sua eliminazione. La regolarizzazione delle modifiche nell'appartamento.

Per le opere edili ed accessorie si stima con computo a parte € 2.000,00

Per la pratica di regolarizzazione edilizia e catastale comprese le spese tecniche si stima € 1.500,00

Sommano € 3.500,00 Oltre IVA sui lavori

Immobile 2

L'immobile "2" presenta una sagoma diversa da quella rappresentata nel progetto di cui alla concessione edilizia del 15.09.1992 che prevedeva l'unitaria copertura pressoché di tutto il terrazzo della palazzina. L'immobile possiede inoltre altezze di gronda e di colmo - per quanto rilevabile dai disegni di progetto - maggiori di quelle approvate, e costituisce in conclusione un volume edilizio non assentito. Dagli accertamenti svolti direttamente presso l'UTC non risulta che per detto immobile "2" siano state presentate sanatorie edilizie o intraprese procedure di regolarizzazione.

L'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, c. 6 della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c. 5 D.P.R. 380/01 e non risulta sanabile o condonabile ai sensi del D.L. 269/2003.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC e presso l'Ufficio Patrimonio comunale a carico dell'immobile medesimo non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà Per questo immobile "2" si prevede l'integrale rimozione delle opere esistenti con ripristino del terrazzo originario, compresa la chiusura del solaio di comunicazione con l'appartamento sottostante.

I costi dei lavori e delle pratiche edilizie sono stati calcolati con il computo metrico allegato (AL-11) e possono riepilogarsi come di seguito:

Importo lavori di messa in pristino in c.t. 14.200,00

Costi pratica di regolarizzazione 1.000,00

Costi di rettifica catastale 500,00

Spese tecniche 1.500,00

TOTALE € 17.200,00 oltre IVA sui lavori

Immobile 3

L'immobile è stato realizzato secondo i lineamenti progettuali della variante di cui al provvedimento del 20.11.1987 che, come detto, non è stata approvata per la parte riguardante il piano cantinato. Detto immobile, pertanto, allo stato risulta difforme per sagoma, volume e composizione interna rispetto al

progetto originario assentito che prevedeva, per quanto dai grafici depositati presso l'UTC, box e cantinole (già in AL-7).

Sulla base della documentazione disponibile l'immobile di cui trattasi non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, c. 6 della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c. 5 D.P.R. 380/01 non risulta sanabile o condonabile ai sensi del D.L. 269/2003.

A causa delle sue cennate difformità rispetto al progetto originario di cui alla concessione edilizia del 28.12.1985 per l'immobile in questa sede non possono formularsi ipotesi di regolarizzazione.

Dagli accertamenti svolti presso l'UTC e presso l'Ufficio Patrimonio comunale a carico dell'immobile medesimo non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà.

Si precisa, pertanto, che la regolarizzazione urbanistica e catastale, ove vi siano i presupposti, spettano all'aggiudicatario.

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto di 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 con modalità telematiche deve essere inviata all'indirizzo di 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 di PEC del Ministero della Giustizia.

Tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte e quindi entro le ore 13.00 del 29/10/2025. 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 degli esperti, reperibile sui siti internet www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecatania.it e www.giustizia.catania.it che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La delegata/professionista Avv. Gaetana Lorenza Ortisi con studio in Catania, Via Amore, 10 è stata nominata Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; alla stessa possono essere richiesti maggiori informazioni sulla vendita. Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile gratuitamente prima della vendita.

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

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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La partecipazione implica la lettura della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nell'ordinanza di vendita e nelle allegate Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone telematiche.

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 condominiale 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.

Gli immobili verranno venduti liberi 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. 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 degli immobili ove essi siano occupati 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 e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10% del compenso spettante al delegato 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, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Come previsto dall'art. 585 c.3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la facoltà di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 660/2022 R.G.E. Tribunale di Catania"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o, nello stesso termine per il saldo del prezzo, non venga resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° comma, c.p.c. (c.d. antiriciclaggio), il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

Si dà avviso ai creditori che copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato presso il suo studio.

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 Zucchetti Software Giuridico s.r.l. ai seguenti recapiti:

- Numero assistenza: 0444-346211;
- Amail: aste@fallco.it;

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30

Catania

Il Professionista Delegato
Avv. Gaetana Lorenza Ortisi

TRIBUNALE DI CATANIA

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

SINCRONE TELEMATICHE

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

a) OFFERTA TELEMATICA

Le offerte in via telematica devono essere formulate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.a., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, inviando il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, generato al termine del processo di redazione dell'offerta tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita.

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

Il deposito deve avvenire entro le **ore 13** 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 di 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 casella 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 avere 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 Esecutiva Immobiliare, all'IBAN indicato nell'Avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 660/2022 R.G.E., Tribunale di Catania, cauzione ed acconto spese*", dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'Istituto con la

clausola “senza spese per il beneficiario”;; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall’importo versato dalla banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell’avviso, sarà motivo di esclusione dell’offerta.

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. 32/2015. 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 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 di 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, 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 (quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere);
- 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

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico

bancario, accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Servizi>Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati > Bollo su documento", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta telematica in formato XML (file denominato "bollo") di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa PEC con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dell'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta.

In caso di mancato versamento del bollo l'offerta non potrà ritenersi inammissibile, ma il delegato sarà comunque tenuto a segnalare la circostanza alla Cancelleria per consentirne il recupero. A tal fine, il professionista, al momento dell'invio del verbale di aggiudicazione, indicherà espressamente quali delle offerte presentate siano prive di bollo, indicando i dati degli offerenti inadempienti, così da consentire la ripetizione, salvo che l'offerente, eventualmente contattato in via informale, non provveda ad integrare l'offerta.

All'offerta telematica dovranno essere allegati

- Copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, 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, cioè se sussista la c. d. "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 di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di 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 di 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 una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, 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;
- Se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale per atto pubblico o scrittura privata

autenticata, rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio);

- 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, effettuata in separato modulo;

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Il gestore della vendita renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate pervenute al Ministero, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita nell'avviso di vendita per la successiva apertura dal professionista delegato.

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 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.

Le offerte telematiche verranno valutate dal professionista delegato nella data ed a partire dall'orario indicati nell'avviso di vendita; il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste telematiche non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il giorno della vendita il delegato redige il verbale, utilizzando i dati riportati nel PGVT e immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita.

In caso di presentazione di più offerte, il delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene viene aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo di **due minuti/centoventi secondi** vi siano ulteriori rilanci.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

In caso di aggiudicazione, l'offerente deve versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro dieci 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 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 connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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'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 telematica 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/fac.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 8 luglio 2025

Il professionista Delegato
Avv. Gaetana Lorenza Ortisi