**TRIBUNALE DI CATANIA**

**AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA**

**artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto dott. Andrea Aiello, C.F. LLANDR70P12C351P, delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c. in data 14/10/2026 nel procedimento esecutivo n. 204/2024 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **20 gennaio 2027, alle ore 16,00,** tramite il gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. ed il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it, si procederà alla **vendita sincrona telematica** 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 26.02.2015, n. 32. L'offerta di acquisto va presentata con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA**

**LOTTO UNICO**

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato indipendente classificabile come tipo edilizio in villino**, che ospita una unità immobiliare per civile abitazione, con garage, area urbana censita ed un bene comune non censibile costituito dall'area cortilizia pertinenziale, ubicato nel territorio comunale di Catania, frazione San Giovanni Galermo, Contrada Pampio, Via San Pietro Clarenza 108/E, che consiste in un organismo edilizio destinato a civile abitazione, articolato su un livello fuori terra ed un piano sottostrada attualmente accessibile sia dagli spazi esterni ed interni della residenza al piano terra, che da scivola carrabile con ingresso dalla strada.
L'edificio risulta identificato al N.C. del Comune di Catania, Sezione San Giovanni Galermo, al Foglio 1, Particella 903, Ente Urbano.
Il fabbricato complessivamente ospita n.2 unità immobiliari, una di categoria catastale "A" civile abitazione di vani 6,5 (p.t.), l'altra di categoria "C" garage di mq. 33 (p.s.).
L'edificio non satura totalmente il lotto ove è avvenuta l'edificazione, e tutti i prospetti del fabbricato si affacciano su aree esterne pertinenziali, ovvero terrazzamenti, aree cortilizie, scivola carrabile, balconi, complessivamente individuati in catasto come area urbana di mq. 33 e B.C.N.C. bene comune non censibile.
Dal punto di vista urbanistico si tratta di una zona a nord ovest della frazione di San Giovanni Galermo e a sud-est del comune di San Pietro Clarenza.

**Descrizione del lotto unico**

L'appartamento per civile abitazione è situato al piano terra dello stabile. L'accesso avviene da Via San Pietro Clarenza, mediante area esterna terrazzata, per circa 30 metri quadrati coperta da una tettoia. Tramite un portoncino si accede ad un ingresso e ad un corridoio contiguo, che distribuisce un locale cucina, un vano attualmente adibito a cameretta/sgombero, un servizio igienico, una camera da letto matrimoniale, un soggiorno, un ripostiglio, ed una camera da letto doppia. Infine, in fondo al corridoio si trova il corpo scala di accesso ai sottostanti locali al piano cantinato. L'altezza utile interna dei vani principali è di circa 3,00 ml. Ad eccezione del servizio igienico e della stanza da letto padronale, in tutti gli ambienti interni è presente un pavimento in gres di colore marrone chiaro. Gli infissi interni presenti sono in legno color noce scuro. Gli infissi esterni sono realizzati in

alluminio bianco, con sistema di oscuramento a persiana. La finitura delle pareti interne è in parte realizzata con idropittura ed in parte con materiali decorativi.
Il garage, oggi cantinato a servizio della residenza soprastante, è situato al piano interrato dello stabile. L'accesso avviene direttamente da Via San Pietro Clarenza, mediante scivola carrabile e attraversando le aree cortilizie esterne a servizio dello stabile. In alternativa, la taverna è fruibile direttamente dalla residenza, mediante un vano scala appositamente realizzato. La scala presente è in ferro, priva di rivestimento dei gradini. Il piano cantinato si articola in tre locali ed un servizio igienico. Il locale principale presenta piano di calpestio caratterizzato da quote variabili; esso distribuisce nel complesso i locali minori, ovvero un vano adibito per lo svago, un servizio igienico ed un locale di sgombero con affaccio sul vano attrezzato con il biliardo. L'altezza utile interna dei vani varia a seconda delle zone descritte. Ad eccezione del servizio igienico è presente negli altri locali un pavimento in gres di colore bianco sporco. L'unico infisso interno presente è quello del servizio igienico, in legno tamburato color noce chiaro. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio bianco, mentre l'infisso di accesso dalla scivola carrabile è un portone di sicurezza in ferro. La finitura delle pareti interne è in parte realizzata con idropittura a tinte sia tenui che forti, ed in parte con materiali decorativi.
L'area urbana di 33 metri quadrati e gli spazi individuati come Bene Comune Non Censibile, insieme, compongono gli spazi esterni pertinenziali.
Lo stato conservativo generale dell'intera unità immobiliare è mediocre.
La dotazione impiantistica dell'appartamento e del garage/cantinato consiste in impianto idrico, elettrico di tipo base, e necessita di opere di adeguamento alle vigenti normative.
La superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale è pari a 231,06 metri quadrati.
Al N.C.E.U. del Comune di Catania i beni che compongono l'unità negoziale sono così identificati:

- **Civile Abitazione** - identificata al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale Euro 688,18.
- **Garage** - identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 33 mq, Rendita Catastale Euro 127,82.
- **Area Urbana** - identificata al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Categoria F/1, Consistenza 33 mq, Rendita Catastale Euro 0,00.

**Unitamente ai beni pignorati, verrà trasferita anche la quota ideale del B.C.N.C.** – Bene Comune Non Censibile - Partita Speciale A - identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania, Zona Censuaria 2, al Foglio 1, Particella 903, Subalterno 1, destinato a corte e a spazi di accesso dell'immobile.

**Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia**

Il fabbricato componente l'unità negoziale in origine fu costruito in assenza di titoli autorizzativi. Successivamente, su istanza, fu richiesta sanatoria ai sensi della Legge 326/2003, con istanza depositata il 09/12/2004 prot.174315, Pratica 1821. La pratica di sanatoria, integrata il 29/09/2005, risulta completa di certificato di idoneità statica del 09/09/2005, perizia giurata sulla consistenza del complesso immobiliare del 11/01/2005, attestazione di versamento oblazioni/oneri. Tuttavia, la concessione in sanatoria non è mai stata rilasciata. Non risulta presente, all'interno del fascicolo, alcuna richiesta di integrazione da parte del comune, e l'istanza è pertanto al momento sospesa.
Il fabbricato, secondo le risultanze della documentazione tecnica esaminata, fu costruito tra il 1977 ed il 1978, e completato nella consistenza descritta dagli elaborati grafici allegati alla pratica di sanatoria prima del 31/03/2003.
Sono state riscontrate difformità sia rispetto alle planimetrie catastali in banca dati, sia rispetto agli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia, per cui si rimanda alla perizia in atti.

L'unità negoziale risulta oggetto di una pratica di sanatoria edilizia che, seppur ad oggi non definita, dovrebbe permettere l'applicazione delle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985.
Allo stato attuale l'intero stabile è privo di agibilità.
Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica del 21/05/2026 rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Catania:
- il lotto di terreno identificato al N.C.T. al Foglio 1/B particella 903 ricade all'interno della tavola Sez. 1 del P.R.G. Piccinato 1969 (D.P. 166/A-1969), e nel Piano di Zona di San Giovanni Galermo;
- il lotto di terreno in esame risulta ricompreso in "Piano di Zona ex legge 167 San G. Galermo" ("C" ZTO 1444/68) e "Aree a verde".
Il certificato di destinazione urbanistica, in merito a vincoli specifici, riferisce altresì che la particella in oggetto ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella, ai sensi dell'art.707 del Codice della Navigazione Aerea (D.L. N. 96 del 09.05.2005 art. 707 – Codice della Navigazione Aerea).

**Condizioni di vendita**

**Disponibilità del bene:** occupato.
Stimato il valore di mercato, sottratti gli oneri economici a carico dell'aggiudicatario, decurtata una percentuale per vizi pari al 20% del valore stimato a favore dell'aggiudicatario:
**Prezzo base: € 130.000,00** (diconsi euro centotrentamila/00)
**Offerta minima: € 97.500,00** (diconsi euro novantasettemilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base.
**Rilancio minimo di gara: € 3.500,00**
**Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto**
Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
**Conto corrente intestato alla procedura IBAN**: IT40 N050 3616 900C C045 1306 071, accesso presso la BAPS Succursale di Catania.

***

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 o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..
L'offerta di acquisto 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.
**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.**
In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove si prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti, se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", i c.d. spettatori, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati.
I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet: www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.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.
Il delegato/professionista dott. Andrea Aiello è stato nominato custode giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.
Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile gratuitamente prima della vendita.
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.
Se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate, qualora non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.
Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea, o per gruppi, di più interessati.
Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono, né derivano da alcun rapporto fra queste ultime ed il Tribunale, sicché ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.
**L'offerente resosi aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;** termine perentorio, non soggetto a sospensione feriale e non prorogabile; nel medesimo termine, ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., l'aggiudicatario dovrà consegnare la dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. (*c.d "antiriciclaggio"*)

*******

**CONDIZIONI GENERALI 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 modificata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.
**La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente AVVISO e nelle allegate DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI 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 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 custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.
Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.
La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. 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 possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico a valere sul c.c. della procedura di cui prima o assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n.204/2024 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.

**INFORMAZIONI UTILI**

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici di Via Crispi n. 268, al piano primo è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE gestito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., dal lunedì al venerdì (martedì escluso) dalle ore 10:00 alle ore 12:00 (tel. 0586.095320), dedicato a fornire informazioni agli interessati sulle modalità di:

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

La società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A garantirà agli offerenti un servizio di assistenza telefonica multilingua con personale competente. Il servizio sarà operativo tutti i giorni feriali, con orario 8:30-17:30, telefono 0586.20141.
Analogamente la società assicurerà agli offerenti un servizio di assistenza in loco presso la Sala Aste, allestita in collaborazione con l'Associazione Aste Telematiche Catania nelle immediate vicinanze del Tribunale. 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.

Catania, 05 novembre 2026

Il Professionista Delegato

***TRIBUNALE DI CATANIA***
***AVVISO DI VENDITA***
***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***

*L'offerta di acquisto telematica deve essere redatta 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 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*

*Il deposito deve avvenire entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte, pertanto, entro tale data ed orario dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.*

*L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, 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, 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. $$numero_ruolo$$ $$anno_ruolo$$ R.G.E., 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 da parte della 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.*
*Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte presentate dal medesimo.*
*Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato.*
*Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informa tivi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.*
***L'offerta dovrà contenere:***
*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;*
*l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
*l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
*il numero o altro dato identificativo del lotto;*
*l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;*
*la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
*il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;*
*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);*
*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);*
*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);*
*il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;*
*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;*
*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 e, nel caso di soggetto straniero non comunitario, 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 <u>prima</u> 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), 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, effettuate in separato modulo.*

***MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA***

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

*Gli offerenti partecipano alla 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.*

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

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

*In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove si prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti, se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", i c.d. spettatori, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati.*

*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 è aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo di due minuti/centoventi secondi vi siano stati ulteriori rilanci.*

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

*In caso di aggiudicazione, l'offerente deve versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; somme che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.*

*Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.*

*Immediatamente dopo la gara le somme versate sul conto corrente dagli offerenti 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, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.*

*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.*

***PAGAMENTO DEL BOLLO***

*L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00) al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000.*

*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 all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta.*

*La conferma dell'offerta telematica genera il cd. "hash" (cioè, una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.*

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

***AVVERTENZE***

*L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.*

***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, 05 novembre 2026* *Il Professionista Delegato*