

STUDIO LEGALE LEONARDI

Avv. Giuseppina Leonardi

Patrocinante in Cassazione

TRIBUNALE DI CATANIA

VI sezione civile

Ufficio esecuzione immobiliare

Proc. esec. imm.re n. 25/2023 R.G.Es.

AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

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

Il sottoscritto avv. Giuseppina Leonardi, CF LNRGPP73S56Z133G, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 27.04.2026 nel procedimento esecutivo n. 25/2023 R.G.Es. a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 03 DICEMBRE 2026, alle ore 10:00, tramite il portale del gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it, gestito da Zucchetti Software Giuridico s.r.l., si procederà alla vendita sincrona telematica dei beni immobili sotto descritti, meglio individuati in ogni loro parte nella consulenza estimativa pubblicata, 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 con modalità telematiche, ai sensi degli artt. 12 e 13 del D.M. 32/15, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

Il deposito si perfeziona esclusivamente nel momento in cui il gestore di PEC del Ministero della Giustizia genera la ricevuta completa di avvenuta consegna, che dovrà pertanto essere generata entro le ore 13:00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte.

Le operazioni di esame delle offerte saranno svolte dal professionista delegato presso il proprio studio, con partecipazione degli offerenti esclusivamente in modalità telematica.

Copia delle eventuali istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. dovrà essere depositata almeno dieci giorni prima della vendita, presso lo studio del professionista delegato sito in Catania, Corso Italia n. 72, previo appuntamento.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO 2

Diritto di piena proprietà sull'unità immobiliare sita in Mascali, Via Spiaggia, n. 353, costituita da un appartamento posto al piano secondo - composto da un vano soggiorno/cucina, due vani e un bagno e terrazza di pertinenza - e da un garage posto piano sottostrada, con accesso dal civico 349 identificato al n. 67, esteso 28 mq circa.

In Catasto Fabbricati al fg. 46, part.lla 478:

- sub 81, Cat. A/3, cl. 5, consistenza 4 vani, rendita €. 278,89;

STUDIO LEGALE LEONARDI

Avv. Giuseppina Leonardi

Patrocinante in Cassazione

- sub 137, cat. C/6, cl. 3, consistenza 28 mq, rendita €. 59,29.

Situazione urbanistica e catastale

Il complesso residenziale di cui fanno parte i beni, è ubicato in Mascali, in località S. Anna. Dalla scala condominiale si accede alla terrazza di pertinenza esclusiva posta al piano soprastante con una superficie utile di circa 77.00 mq parzialmente coperta da una tettoia.

Le planimetrie catastali dell'appartamento e del garage sono rispondenti con lo stato reale dei luoghi. Quanto alla tettoia presente sulla terrazza l'esperto ha accertato che non è stata oggetto di regolare assenso urbanistico rilasciato dal comune di appartenenza, non è stato rilasciato l'assenso del Genio Civile, né tanto meno il nulla osta dalla Soprintendenza dei Beni Culturali per la quale il territorio del comune di Mascali risulta vincolato al paesaggio mediante D.P.R.S. n. 349 dell'011/03/1968 a decorrere dal 04/07/1965.

L'edificio su cui insistono i sopradescritti immobili è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 2398 del 28/11/1981 e successiva Variante n. 3220 del 29/05/1986. Sia per la C.E che per la successiva Variante è stato rilasciato nullaosta della Soprintendenza ai Beni Culturali.

Per detto immobile è stato rilasciato Certificato di Abitabilità il 17/06/1986.

Nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto delle superiori circostanze.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, 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, di cui è raccomandata l'attenta lettura e il cui contenuto si intenderà conosciuto nel dettaglio da parte di coloro che presenteranno eventuali offerte d'acquisto

Disponibilità del bene: l'immobile è in corso di liberazione

Prezzo base: €. 83.500,00 (euro Ottantatremilacinquecento/00)

Offerta minima: €. 62.625,00 (euro Sessantaduemilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: €. 1.800,00

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

LOTTE 3 - 4

Diritto di piena proprietà sull'unità immobiliare, composta da due appartamenti siti in Giarre, Corso Sicilia n. 1/A, posti al primo piano e garage, con accesso dal civico 3, posto al piano terra, e, segnatamente:

- Appartamento posizionato a sinistra dello sbarco della scala a rampa unica con una superficie utile di 50,00 mq, composto da un unico ambiente di circa 35 mq e un piccolo vano cucina di 9,90 mq.;
- Appartamento posizionato a destra dello sbarco della scala ha una superficie utile di 100,00 mq,

STUDIO LEGALE LEONARDI

Avv. Giuseppina Leonardi

Patrocinante in Cassazione

composta da: soggiorno - cucina, due vani, un piccolo vano e un ultimo vano originariamente facente parte dell'appartamento adiacente;

- Il garage è costituito da un unico vano di circa 73 mq.

Il Catasto Fabbricati al fg. 62, part.lla 643:

- sub. 3, cat. A/3, cl. 3, consistenza 4 vani, rendita €. 185,92;

- sub. 4, cat. A/3, cl. 3, consistenza 5 vani, rendita €. 232,41;

- sub. 2, cat. C/6, cl. 3, s. catastale 73 mq, rendita €. 233,75.

Situazione urbanistica e catastale

Con riferimento all'appartamento posto a sinistra dello sbarco della scala, l'esperto ha accertato una modifica della configurazione planimetrica, consistente nell'incorporazione nell'appartamento adiacente del vano bagno e del relativo disimpegno, nonché di un ulteriore vano e di una porzione di balcone. L'appartamento ha accesso al terrazzo dove è presente una scala che consente di raggiungere la copertura dell'intero immobile. Sotto la scala è stato ricavato un piccolo servizio igienico che non rispetta i requisiti minimi di abitabilità, è, quindi, necessario il ripristino della funzionalità del vano accessorio mediante la riapertura della porta di collegamento del sub 3 e la chiusura dell'accesso dal sub 4.

L'appartamento posizionato a destra dello sbarco della scala ha una superficie utile di 100,00 mq, così suddivisa: soggiorno - cucina, due vani, un piccolo vano e un ultimo vano originariamente facente parte del sub 3. La distribuzione interna ha aumentato la superficie del sub 4 di circa 20,00 mq. Inoltre sul terrazzo a livello, è stata realizzata una struttura precaria priva di autorizzazione urbanistica, pertanto è da considerarsi completamente abusiva allo stato attuale.

L'esperto non è riuscito a reperire alcuna planimetria catastale presso l'ufficio del Territorio di Catania. L'unica documentazione sono le planimetrie allegate alla pratica urbanistica depositata presso il comune di Giarre per il rilascio della Licenza Edilizia del 12/05/1959 e successiva Variante n. 24/59 del 22/09/1964.

Il garage è costituito da un unico vano di circa 73 mq. con riferimento al quale non sono state reperite le planimetrie catastali, tuttavia il raffronto con la pratica edilizia del 1959 e la variante del 1964 ha consentito all'esperto di evidenziare la mancata realizzazione o la successiva tamponatura della finestra di fondo.

L'edificio è stato costruito in conformità alla Licenza Edilizia rilasciata il 12 maggio 1959 e successiva Variante n. 24/59 del 22 settembre 1964. Il 25 settembre 1964 l'edificio ha ottenuto il certificato di abitabilità.

Nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto delle superiori circostanze.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti, che deve essere consultata

STUDIO LEGALE LEONARDI

Avv. Giuseppina Leonardi

Patrocinante in Cassazione

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, di cui è raccomandata l'attenta lettura e il cui contenuto si intenderà conosciuto nel dettaglio da parte di coloro che presenteranno eventuali offerte d'acquisto

Disponibilità del bene: l'immobile è detenuto dall'esecutato ex art. 560 c.p.c.

Prezzo base: €. 115.000,00 (euro Centoquindicimila/00)

Offerta minima: €. 86.250,00 (euro Ottantaseimiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: €. 1.800,00

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

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 IT 15 Y 05036 16900 CC0451305793

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere gli accertamenti sul bene e sul regime fiscale all'acquisto. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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.

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 eseguiti.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.fallcoaste.it, 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 avv. Giuseppina Leonardi è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra

STUDIO LEGALE LEONARDI

Avv. Giuseppina Leonardi

Patrocinante in Cassazione

indicati immobili ex art. 560 c.p.c., pertanto, allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita (tel 095535329).

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.

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 modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La vendita comprende tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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 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., con ogni eventuale irregolarità edilizia e/o urbanistica esistente, anche non espressamente indicata nella perizia, con espresso trasferimento in capo all'aggiudicatario di ogni onere, rischio e spesa connessi alla definizione della pratica di condono, ivi compresi eventuali oneri concessori residui, oblazioni, sanzioni, integrazioni documentali o adempimenti richiesti dall'Amministrazione. Pertanto, l'aggiudicatario subentrerà nella medesima posizione del debitore esecutato nei rapporti con l'Amministrazione competente, senza alcuna garanzia in ordine all'esito favorevole della domanda di sanatoria. Resta esclusa qualsivoglia responsabilità della procedura esecutiva in ordine alla regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

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

STUDIO LEGALE LEONARDI

Avv. Giuseppina Leonardi

Patrocinante in Cassazione

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.

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.

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 esecutiva.

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, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario può far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, a un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sul medesimo immobile oggetto della vendita. Il versamento dovrà essere eseguito secondo le indicazioni del professionista delegato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 25/2023 R.G.E., ferma la disciplina del pagamento diretto al creditore fondiario di seguito indicata.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario e il creditore avanzi richiesta ai sensi dell'art. 41 T.U.B., il delegato, verificata la nota riepilogativa del credito da depositarsi entro quindici giorni dall'aggiudicazione e i limiti dell'art. 2855 c.c., comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo versare direttamente al creditore fondiario e quale parte versare alla procedura. Il pagamento dovrà avvenire nel termine fissato per il saldo prezzo; entro dieci giorni dal pagamento

STUDIO LEGALE LEONARDI

Avv. Giuseppina Leonardi

Patrocinante in Cassazione

l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza dell'istituto o documento contabile equipollente.

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 **SPORTELLLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE** 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.

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

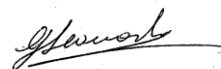
tel: 0444346211

mail: aste@fallco.it

Catania, 11.09.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppina Leonardi



STUDIO LEGALE LEONARDI

Avv. Giuseppina Leonardi

Patrocinante in Cassazione

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@giustiziacerit.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 - 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, 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 modificarne o cancellarne il contenuto né intervenire sulla documentazione allegata. Il gestore renderà visibili al referente della procedura le offerte decriptate pervenute dal Ministero a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, per la successiva apertura da parte del professionista delegato.

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. 25/2023 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

STUDIO LEGALE LEONARDI

Avv. Giuseppina Leonardi

Patrocinante in Cassazione

restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Qualora l'offerta sia depositata per conto dell'offerente da un presentatore, quest'ultimo non potrà, nell'ambito della medesima vendita, presentarne altre per conto di soggetti diversi, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte da lui depositate.

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 informativi 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:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore; circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (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

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di

STUDIO LEGALE LEONARDI

Avv. Giuseppina Leonardi

Patrocinante in Cassazione

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 prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo, del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), 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 telematica renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decryptate 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 eseguiti.

STUDIO LEGALE LEONARDI

Avv. Giuseppina Leonardi

Patrocinante in Cassazione

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 una sola offerta efficace, pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione. Se l'unica offerta efficace è inferiore al prezzo base, ma pari almeno al 75% di esso, si procederà all'aggiudicazione solo in assenza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. e se il delegato non ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente gli offerenti alla gara sull'offerta più alta; ciascun offerente ammesso è libero di parteciparvi o meno. La mancata effettuazione di rilanci implica non adesione alla gara.

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.

All'esito della gara, se il prezzo più alto è inferiore al prezzo base, si procederà all'assegnazione all'eventuale creditore che ne abbia fatto istanza ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in mancanza, all'aggiudicazione al miglior offerente. Per individuare la migliore offerta si applicheranno, nell'ordine, i seguenti criteri: prezzo più alto; a parità di prezzo, cauzione di importo maggiore; a parità di cauzione, termine di pagamento più breve; a parità anche del termine, anteriorità del deposito dell'offerta.

Non potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se superiori di oltre un quinto al prezzo di aggiudicazione.

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

STUDIO LEGALE LEONARDI

Avv. Giuseppina Leonardi

Patrocinante in Cassazione

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. Il delegato segnalerà il mancato versamento alla Cancelleria per il recupero, indicando nel verbale di aggiudicazione le offerte prive del bollo e i dati degli offerenti inadempienti, salvo intervenuta regolarizzazione.

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.

Il delegato adotterà tutte le misure necessarie a garantire la segretezza dell'avvenuta presentazione delle offerte e non ne darà notizia al debitore o a terzi.

PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

L'ordinanza e l'avviso saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 70 giorni prima della scadenza del termine per le offerte. Avviso, ordinanza e relazione di stima corredata di fotografie e planimetrie saranno pubblicati almeno 60 giorni prima della medesima scadenza su www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it e www.fallcoaste.it. È inoltre prevista la pubblicazione tramite Rete Aste Real Estate sui siti Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, almeno 60 giorni prima della scadenza, nonché l'inserimento nella Vetrina Immobiliare Permanente accessibile da Astegiudiziarie.it e Reteaste.it. L'eventuale pubblicità sui quotidiani è subordinata all'autorizzazione del giudice e dovrà avvenire almeno 45 giorni prima della scadenza. Gli ulteriori servizi pubblicitari previsti dall'ordinanza saranno eseguiti al ricorrere dei relativi presupposti.

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, 11.09.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Giuseppina Leonardi

