TRIBUNALE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA (2^ vendita) LOTTO N. 1

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

La sottoscritta Avv. Stefania Incontro, Codice Fiscale NCN SFN 82D58 A494J, delegata alla vendita dalla Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c., con ordinanza del 11/05/2026, nel procedimento esecutivo **n. 353/2023 R.G.E.I.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **10 febbraio 2027,** alle ore **11:00,** tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it si procederà alla **vendita sincrona telematica** dei sotto descritti beni immobili (LOTTO N. 1), 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 va presentata con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO 1)

compendio immobiliare (villa denominata Villa Pappalardo Trewhell, con annesso giardino, dependance e pertinenze, che costituiscono un edificio monumentale di particolare interesse storico-artistico. Con decreto della sovrintendenza ai BB.CC.AA. di Catania n. 8493 del 06/12/2007, (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (art. 13), il complesso denominato Villa Pappalardo Trewhell è stato dichiarato "di interesse storico artistico e architettonico particolarmente importante e sottoposto a tutte le prescrizioni di tutela") nel Comune di Catania, viale Regina Margherita nn. 12-14, costituito da tre corpi distinti e precisamente:

1.1) da un edificio principale o villa prospiciente viale Regina Margherita (Villa Pappalardo Trewhell), a pianta pressoché rettangolare, costituito da quattro elevazioni fuori terra, di cui la seconda è suddivisa in un piano rialzato e un piano primo. Il collegamento verticale tra i piani dell'edificio è costituito dai corpi scala prospicienti le due corsie laterali di accesso carrabili, mentre al piano terra si accede direttamente dal giardino interno.

Tutto il compendio è in fase di ristrutturazione ed il giardino è in stato di abbandono.

L'edificio principale di cui al presente punto 1.1) confina con terreni contraddistinti dalle particelle 269, 501 (per un piccolo tratto), 274 e 292, salvi altri, ed è così distinto **al Catasto Fabbricati del Comune di Catania:**

a) foglio 22, particella 275, sub 1, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, vani 2,5, superficie catastale totale m² 64, rendita catastale euro 116,20, viale Regina Margherita n. 14, piano T;

b) foglio 22, particella 275, sub 2, zona censuaria 1, categoria A/4, superficie catastale totale m² 103, classe 8, vani 3,5, rendita catastale euro 225,95, viale Regina Margherita n. 14, piano T;

c) foglio 22, particella 275, sub 4, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 8, vani 4, superficie catastale totale m² 104, rendita catastale euro 258,23, viale Regina Margherita n. 14, piano T;

d) foglio 22, particella 275, sub 6, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 3, vani 8, superficie catastale totale m² 235, rendita catastale euro 4.172,97, viale Regina Margherita n. 14, piano 1;

e) foglio 22, particella 275, sub 7, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 7, vani 5, superf. catastale totale m² 183; totale escluse aree scoperte m² 179, rendita euro 645,57, viale Regina Margherita n. 14, piano 1;

f) foglio 22, particella 275, sub 10, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 10, consistenza m² 21, superficie catastale totale m² 37, rendita catastale euro 126,89, viale Regina Margherita n. 14, piano T;

g) foglio 22, particella 275, sub 11, zona cens. 1, categoria A/2, classe 4, vani 8,5, superf. catast. totale m² 294; tot. escluse aree scoperte m² 288, rendita catast. euro 965,77, viale Regina Margherita n. 14, piano 1;
h) foglio 22, particella 275, sub 12, zona censuaria 1, categoria B/5, classe 1, consistenza m² 3.776, superficie catastale totale: m² 742, rendita catastale euro 5.655,43, viale Regina Margherita n. 14, piano 1, interno 3, sc. A;
i) foglio 22, particella 275, sub 13, zona cens. 1, cat. B/5, classe 1, consistenza m² 1.804, superf. catastale totale: m² 313, rendita catastale euro 2.701,90, viale Regina Margherita nn. 12-14, piano 2, interno 1, sc. D;
1.2) da un edificio secondario o dependance ubicato a nord dell'edificio principale sopra descritto e da questo separato dal giardino interno, a pianta trapezoidale con corte interna, costituito da due elevazioni fuori terra collegate tra loro mediante due corpi scala.
L'edificio secondario di cui al presente punto 1.2) confina con terreni contraddistinti con le particelle 501, 393 e 275, salvi altri, ed è così distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Catania:
a) foglio 22, particella 274, sub 1, zona cens. 1, cat. A/3, classe 6, vani 5, superficie catastale totale m² 171, totale escluse aree scoperte m² 171, rendita catastale euro 555,19, viale Regina Margherita n. 14, piano T;
b) foglio 22, particella 274, sub 2, zona censuaria 1, categoria B/5, classe 1, consistenza m² 880, superficie catastale totale m² 205, rendita catastale di euro 1.318,00, viale Regina Margherita n. 14, piano T;
c) foglio 22, particella 274, sub 4, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, vani 3,5, superficie catastale totale m² 64; rendita catastale euro 162,68, viale Regina Margherita n. 14, piano T;
d) foglio 22, particella 274, sub 5, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 6, vani 8, superficie catastale totale m² 190, rendita catastale euro 888,31, viale Regina Margherita n. 14, piano 1;
e) foglio 22, particella 274, sub 6, zona cens. 1, categoria B/5, classe 1, consistenza m² 839, superf. catastale totale m² 272, rendita catastale euro 1.256,60, viale Regina Margherita n. 14, piano 1, int. 1, scala P.
L'edificio principale unitamente a quello secondario confinano nel complesso con terreni censiti con le particelle 269, 251, 393 e 292, salvi altri.
1.3) da piccolo fabbricato ospitante le autorimesse o locali garage, posto a nord dell'edificio secondario sopra descritto, a pianta rettangolare, costituito da una sola elevazione fuori terra.
Le autorimesse di cui al presente punto 1.3) confinano con terreni contraddistinti con le particelle 374, 381, 389 e 379, salvi altri, e sono così distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Catania:
a) foglio 22, particella 274, sub 7 (già foglio 22, particella 380, sub 1), zona cens- 1, categoria C/6, classe 12, consistenza e superf. catastale m² 19, rendita catastale euro 177,66, viale Regina Margherita n. 14, piano T;
b) foglio 22, particella 274, sub 8 (già foglio 22 particella 380 sub 2), zona cens. 1, categoria C/6, classe 12, consistenza e superf. catastale m² 19, rendita catastale euro 168,78, viale Regina Margherita n. 14, piano T;
c) foglio 22, particella 274, sub 9 (già foglio 22 particella 380 sub 3), zona cens. 1, categoria C/6, classe 12, consistenza m² 15, superf. catastale m² 20, rendita catastale di euro 133,25, viale Regina Margherita n. 14, piano T;
d) foglio 22, particella 274, sub 10 (già foglio 22 particella 380 sub 4), zona cens. 1, categoria C/6, classe 12, consistenza e superf. catastale m² 20, rendita catastale euro 177,66, viale Regina Margherita n. 14, piano T;
e) foglio 22, particella 274, sub 11 (già foglio 22 particella 380 sub 5), zona cens. 1, categoria C/6, classe 12, consistenza e superf. catastale m² 17, rendita catastale euro 151,01, viale Regina Margherita n. 14, piano T;
1.4) dalle superfici esterne del lotto, su cui insistono gli immobili di cui ai precedenti punti 1.1) 1.2) e 1.3), che, sulla base delle risultanze catastali, hanno una consistenza complessiva di mq 4.173 e corrispondono alle particelle 274 (Ente Urbano), 275 (Ente Urbano) e 393 (Ente Urbano) del foglio 22.
Il complesso di Villa Pappalardo Trewhell e le aree esterne, nel loro insieme confinano: a nord con fabbricato identificato con la particella 272; ad est con le particelle contraddistinte dai numeri 290, 291 e 292; ad Ovest

con le particelle contraddistinte dai numeri a269, 755, 704 e con via Gaetano San Filippo ed a sud con Viale Regina Margherita, salvi altri.

Situazione urbanistica e catastale:

- per quanto riguarda gli immobili descritti al superiore Lotto 1,

dal punto di vista della conformità catastale, nella CTU depositata il 14/10/2025 dagli ingegneri Angelo Brafa e Alessandro Basile, è emerso quanto segue:

l'estratto di mappa riporta la sagoma della villa (particella 275) la sagoma del villino (particella 274), le relative aree di pertinenza e la particella 393 adibita a giardino. Nell'estratto di mappa, non è riportato l'attuale fabbricato adibito ad autorimesse e la sagoma del villino dependance non corrisponde allo stato di fatto. Quindi devono essere aggiornate planimetrie ed estratto di mappa.

Dal punto di vista della regolarità urbanistica:

- la villa è stata realizzata in data antecedente al 1942;
- le opere di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso in corso (da civile abitazione ad attività commerciale alberghiera), sono state iniziate con regolare autorizzazione urbanistica ed il realizzato, è coerente con gli elaborati di progetto allegati alla Dichiarazione di Inizio Attività, pratica A1139/09 prot.250448 del 03/11/2009, autorizzata con provvedimento dirigenziale n.223 del 22/03/2010, prot. Dir.76533;
- essendo scaduto il termine dei due anni della validità dell'autorizzazione di cui sopra, il completamento dei lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione urbanistica, è consentito attraverso la presentazione di nuova pratica edilizia, ad un costo calcolato dai CTU di € 80.000,00 circa;

anche nel locale dependance (villino) sono in corso importanti lavori di ristrutturazione, di tali lavori non si riscontra documentazione autorizzativa presso gli archivi del Comune di Catania;

anche per i lavori relativi al fabbricato adibito ad autorimesse non è stata reperita nessuna autorizzazione né presso il Comune né presso la Soprintendenza. I CTU hanno stimato che il costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale del villino e del locale autorimesse, in € 120.000,00, comprensivo dei costi per eventualmente riportare il villino e le autorimesse allo stato assentito per la regolarizzazione catastale e per i costi tecnici (attesa l'insanabilità per le opere edilizie in corso sulla dependance e sul locale autorimesse).

Disponibilità dei beni: **gli immobili sono liberi.**

Prezzo base Lotto 1: € 4.762.500,00 (euro quattromilionisettecentosessantaduemilacinquecento/00).

Offerta minima lotto 1: € 3.571.875,00

(euro tremilionicinquecentosettantunomilaottocentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 15.000,00

Cauzione: almeno il 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 n. 353/2023: **IBAN IT10S 05036 16900 CC045 13046 84.**

***

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.astegiudiziarie.it, 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 professionista delegato, Avv. Stefania Incontro, con studio in Catania, Viale Ionio, 11, 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 gli immobili 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 degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 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.

Gli immobili vengono 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; se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili 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 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 dei beni 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 degli immobili 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 sugli immobili 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. 353/2023 R.G.E.I. 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, al piano primo è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE tutti i martedì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 (tel. 0586.095320), dedicato a fornire informazioni agli interessati sulle modalità di:

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

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

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

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

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Catania, 18 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Stefania Incontro

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. 353/2023 R.G.E., cauzione*", 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 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 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, 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, 18 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Stefania Incontro

