TRIBUNALE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

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

Il sottoscritto Avv. Vincenzo Ternullo (c.f: TRNVCN77A10A494O), delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c. in data 23/03/2026 nel procedimento esecutivo **n.532/2023 R.G. Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **17 febbraio 2027,** alle ore **11.30,** presso i locali di Aste Giudiziarie, siti in Catania, Corso delle Province n.203/E, tramite il portale del gestore della vendita telematica **www.gobidreal.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 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 UNICO

Diritto di piena proprietà su immobile sito in Santa Venerina (CT), Via Vittorio Emanuele n.130, censito nella categoria "*Istituti di credito, cambio e assicurazione - con fine di lucro*" che si sviluppa su due livelli, piano terra e piano interrato, collegati da una scala interna e si compone, al piano terra, da un ingresso, un ufficio, un locale cassa bancomat, da un grande ambiente destinato al pubblico accesso e alle attività di sportello e di cassa (zona aperta al pubblico e zona uffici/sportelli di servizio), due disimpegni, due servizi igienici (uomo/donna), un locale server e un locale per l'alloggio del quadro generale mentre, al piano interrato, si compone di un disimpegno, di due locali archivio ed è presente una intercapedine che, al momento del sopralluogo non è visionabile. L'immobile gode di una uscita di sicurezza che si apre sul camminamento di accesso facente parte dell'unità immobiliare del primo piano (quest'ultima non oggetto di procedura).

L'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto di valutazione è stato realizzato nella metà degli anni '50 del secolo scorso, è costituito da due elevazioni fuori terra ed ha una struttura portante in cemento armato con copertura piana a terrazza di pertinenza dell'immobile del primo piano (quest'ultimo non oggetto di procedura).

L'unità immobiliare ha i seguenti confini: a nord con unità immobiliari di terzi identificate dalla particella 122 e accesso all'unità immobiliare al piano superiore; a sud affaccio su Via Vittorio Emanuele; ad ovest unità immobiliare di terzi e camminamento comune per l'accesso all'unità immobiliare al piano superiore; ad est con unità immobiliare di terzi.

L'immobile risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Catania – Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Venerina (CT), come segue: foglio 23, particella 122, sub. 5, categoria D/5, rendita €.2.685,58.

Situazione urbanistica e catastale:

Si legge nella perizia di stima in atti che *"La planimetria catastale dell'unità immobiliare (Allegato 23), confrontata in sede di sopralluogo, non risulta conforme con lo stato di fatto dei luoghi (vedi il successivo paragrafo "i) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia"). Lo scrivente, pertanto, rilevando la distribuzione interna dei vari ambienti e le loro misure, ha redatto la planimetria dello stato di fatto dell'unità immobiliare (Allegato 24).*

h) Destinazione urbanistica.

Non attinente perché trattasi di fabbricato. È doveroso precisare che il fabbricato che ospita l'immobile oggetto di procedura ricade in zona "A – Urbana di interesse ambientale" (art 19 delle norme di attuazione) del piano regolatore generale – P.R.G. – vigente del comune di Santa Venerina (CT) e adottato con delibera n° 5 del 09/02/2017 del Commissario ad Acta e delibera del Consiglio Comunale n° 11 del 12/04/2023 "Presa atto del PRG aggiornato con le osservazioni e opposizioni accolte e con le prescrizioni dettate dal comitato tecnico scientifico che ha approvato la VAS".

i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

La costruzione dell'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare da stimare risale alla metà degli anni '50 del secolo scorso e, da ricerche effettuate presso l'archivio cartaceo dell'Agenzia delle Entrate di Catania – Servizio catastale (Ex Agenzia del Territorio), si rileva l'esistenza di una precedente costruzione ad una sola elevazione fuori terra di epoca antecedente al 1942. Dalle ricerche condotte mediante richiesta di accesso agli atti (Allegato 25) presso l'archivio storico dell'ufficio urbanistico del comune di Santa Venerina (CT) è emerso che l'intero edificio è stato realizzato a seguito del terremoto del 1952 (pratica edilizia n° 15/52) ed è stata rilasciato il certificato di abitabilità in data 11/12/1961. All'interno del fascicolo non sono stati rinvenuti elaborati grafici e titoli edilizi autorizzativi (Allegato 26). Da una ulteriore richiesta di approfondimento di indagine presso l'archivio storico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Santa Venerina (Allegato 27) è emerso che per l'immobile oggetto di procedura è stata presentata una comunicazione di regolarizzazione ai sensi dell'art. 48 della legge n° 47/85 al Comune di Santa Venerina (CT) con prot. n° 8829 del 26/06/1986. Dall'esame del fascicolo si rileva una relazione

tecnica con indicazione delle opere da regolarizzare e le planimetrie catastali attuali (all'epoca della comunicazione di regolarizzazione del 26/06/1986 prot. n° 8829) e le precedenti planimetrie catastali (Allegato 28).

[…]

j) Presenza di immobili abusivi.

Per quanto riportato nel paragrafo "I) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia" e dalle ricerche effettuate presso l'archivio urbanistico storico del Comune di Santa Venerina (CT) non risultano presentate istanze per il rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere riportate nel paragrafo " i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia" e relative all'unità immobiliare oggetto di procedura. Per quanto sopra, è opportuno osservare quanto segue:

le opere eseguite nell'unità immobiliare rientrano tra quelle previste dall'art. 3, comma 2, lettera a) della L. R. n° 16 del 10/08/2016 coordinata con la L. R. 27/2024 per le quali è prevista la "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" (C.I.L.A.). Pertanto le opere rilevate nel precedente paragrafo "I) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia", poste in essere in epoca non definita e con opere prive della comunicazione agli Uffici Competenti, possono oggi essere regolarizzate mediante la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Venerina (CT) di una "Comunicazione di inizio lavori Asseverata" - C.I.L.A – che, ai sensi dell'art. 3 comma 6 della L. R. 16/2016 coordinata con la L. R. 27/2024, prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di…… € 1.000,00;

A questi costi dovranno aggiungersi quelli relativi ad eventuali indennità risarcitorie/sanzioni per il rilascio di pareri o nulla osta di altri Enti coinvolti (Soprintendenza BB.AA.CC. - Vincolo paesaggistico, ecc) e che verranno successivamente quantificate dagli stessi Enti.

La diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra ed al piano interrato e la trasformazione dell'apertura esterna da finestra a porta (uscita di emergenza) richiede un riallineamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare e che comporta spese tecniche pari a ……..€ 500,00.

Gli importi totali da pagare, pertanto, per avviare la regolarizzazione dell'unità immobiliare è pari a: Unità immobiliare: € 1.500,00.

È doveroso precisare che non sono state rinvenute certificazioni sugli impianti esistenti (elettrico, idrico, ecc) e pertanto sarà necessario acquisirle ai fini del rilascio del certificato di agibilità. Si stima un importo di € 1.500,00.

Nella relazione integrativa in atti è stato precisato che << *Dall'esame dell'art 23 bis del testo unico dell'edilizia – D.P.R. 380/2001 coordinato con le modifiche della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (salva casa) e dall'esame degli articoli 18 e 19 delle "Norme tecniche di attuazione"*

allegate al P.R.G. vigente del Comune di Santa Venerina (CT) emerge che per l'immobile in esame ***è consentita la mutazione di destinazione d'uso nelle categorie di tipo residenziale e di tipo commerciale con la conseguente necessaria variazione catastale in una delle seguenti categorie****:*

- *A/2 – Abitazioni di tipo civile,*
- *A/3 – Abitazioni di tipo economico,*
- *C/1 – Negozi e botteghe*
- *C/2 – Magazzini e locali di deposito.*

Queste variazioni urbanistiche possono essere attuate mediante titolo edilizio che, nel caso di specie, può essere il permesso di costruire "P.D.C.", oppure la segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire – "S.C.I.A. alternativa al P.D.C.". È doveroso precisare che il territorio del comune di Santa Venerina (CT) è assoggettato al vincolo paesaggistico e, da un punto di vista sismico, ricade in Zona 2 - Sismicità medio-alta (DRPC Sicilia 11 marzo 2022, n. 64 - Ordinanza PCM 28 aprile 2006, n. 3519). Tale precisazione si rende necessaria perché, ai fini di una mutazione d'uso, dovrà essere richiesto il corrispondente nulla osta/deposito/autorizzazione per l'esecuzione delle opere edili necessarie.

[…]

Un ulteriore aspetto da prendere in considerazione sono i cosiddetti costi "tecnico/amministrativo" e legati alla progettazione dei lavori, direzione lavori, variazioni catastali, rilascio di certificazioni, versamenti di oneri di istruttoria, versamenti di oneri concessori ed oneri di urbanizzazione, versamenti dei diritti di segreteria nei confronti degli Enti coinvolti per il rilascio del titolo edilizio abilitativo e dei nulla osta a corredo (Comune di Santa Venerina, Soprintendenza BB.AA.CC di Catania, Genio Civile, ecc).

[…]

I relativi costi da sostenere per ciascuna mutazione d'uso di cui sopra dipendono dagli adempimenti normativi da soddisfare, dagli Enti coinvolti, dal costo dei materiali edili e delle lavorazioni da eseguire, dagli accordi contrattuali che intercorrono con le imprese esecutrici. Tali costi, in maniera più dettagliata, dovranno essere definiti mediante un computo metrico estimativo. Con le ipotesi formulate sui costi indicativi/di massima delle opere edili da sostenere (circa € 30.000, di costi di riparazione dei degradi rilevati; circa € 25.000 di opere per la mutazione d'uso ed adeguamenti in residenziale/commerciale; circa € 7.000 per la riformulazione delle aperture su via Vittorio Emanuele con relativa fornitura di nuovi infissi su tale prospetto) si perviene ai seguenti costi "tecnico/amministrativo":

A/2 (Abitazioni di tipo civile) - A/3 (Abitazioni di tipo economico) = € 21.900,00;

C/1 – Negozi e botteghe = € 20.700,00;

C/2 – Magazzini e locali di deposito = € 13.750,00.

A tali importi, come già precisato, dovranno sommarsi i costi relativi all'esecuzione delle opere edili per la riparazione dei degradi rilevati e quelli per gli adeguamenti funzionali del caso

È doveroso precisare che gli importi previsti sono puramente indicativi e possono subire variazioni a causa di adeguamenti normativi nel tempo, degli Enti coinvolti, dal costo dei materiali edili e delle lavorazioni da effettuare, in funzione degli accordi contrattuali che intercorrono con le imprese esecutrici".

Disponibilità del bene: libero.

Prezzo base: €.45.563,00 (euro quarantacinquemilacinquecentosessantatre/00).

Offerta minima: €.34.173,00 (euro trentaquattromilacentosettantatre/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: €. 1.000,00 (euro mille/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 "Procedura Esecutiva n. 532/2023" IBAN: IT56F0503616900CC0451305704

***

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.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it**, www.gobid.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. Vincenzo Ternullo con studio in Catania, Via Vittorio Emanuele Orlando n.56 è stato nominato Custode Giudiziario del sopra indicato immobile 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 del bene immobile 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 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 assegno circolare non trasferibile intestato a "**Procedura Esecutiva Immobiliare n.532/2023 R.E.**"; 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. 0958188523), 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 il gestore della vendita telematica Gobid International Auction Group Srl. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0286882269
- e-mail: info@gobidreal.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, 25/11/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Vincenzo Ternullo

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 **"Procedura Esecutiva n. 532/2023"**, all'IBAN indicato nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"*Proc. Esecutiva n. 532/2023 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 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, 25/11/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Vincenzo Ternullo