



ASTE  
GIUDIZIARIE®

AVVOCATI ASSOCIATI VENDITE GIUDIZIARIE

Piazza Ariosto n. 13 | 95127 Catania  
Tel. 095 2163386 – Segreteria [info@aaavg.it](mailto:info@aaavg.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**

**SEZ. ESECUZ. IMMOBILIARI**

Proc. div. Imm.r.g.n. **8515/2023**

G.I. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

----- O -----

## AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

Il sottoscritto **Avv. Sergio Finocchiaro**, del Foro di Catania, C.F.FNCSRG75D14C351M, PEC [sergio.finocchiaro@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:sergio.finocchiaro@pec.ordineavvocaticatania.it), delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. e referente del procedimento di divisione immobiliare endoesecutiva giusta ordinanza del 08.05.2024, e successivo provvedimento reso all'udienza del 28.01.2026, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il **GIORNO 2 LUGLIO 2026 ore 16:00** presso la sede Avvocati Associati Vendite Giudiziarie sita in Catania, Piazza Ludovico Ariosto n. 13, piano primo, procederà alla **vendita, con modalità "sincrona mista"**, degli *infra* descritti beni immobili, 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 può essere presentata sia su supporto analogico-cartaceo, sia con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma [www.doauction.it](http://www.doauction.it).

### INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

**LOTTO N. 1): Prezzo base asta € 66.500,00 – offerta minima ammissibile € 49.875,00**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infrariportata*

*N. 17 piccole unità catastali con destinazione d'uso abitativa (alcune delle quali di fatto unite tra loro), poste al piano terra di un comparto edilizio ubicato in Catania, con accesso dal n. 34 di via Pesce Dorato (già via Sole n. 32), presso "Villaggio Paradiso degli Aranci", c.da San Giuseppe La Rena, aventi una superficie*

commerciale complessiva pari a mq. 590. Il tutto così come censito nel N.C.E.U. del Comune di Catania al **Foglio 48, particella 1134**, subalterni: **1**, piano terra int. 12, Categoria catastale A/3 di classe 6, cons. 1,5 vani, mq. 17, rendita catastale € 166,56; **2**, piano terra int. 13, Categoria catastale A/3 di classe 6, cons. 1,5 vani, mq. 18, rendita catastale € 166,56; **3**, piano terra int. 14, Categoria catastale A/3 di classe 6, cons. 1,5 vani, mq. 18, rendita catastale € 166,56; **4**, piano terra int. 15, Categoria catastale A/3 di classe 6, cons. 1,5 vani, mq. 26, rendita catastale € 166,56; **5**, piano terra int. 16, Categoria catastale A/3 di classe 6, cons. 1,5 vani, mq. 18, rendita catastale € 166,56; **6**, piano terra int. 17, Categoria catastale A/3 di classe 6, cons. 1,5 vani, mq. 18, rendita catastale € 166,56; **7**, piano terra int. 18, Categoria catastale A/3 di classe 6, cons. 1,5 vani, mq. 18, rendita catastale € 166,56; **8**, piano terra int. 19, Categoria catastale A/3 di classe 6, cons. 2,5 vani, mq. 33, rendita catastale € 277,60; **9**, piano terra int. 20, Categoria catastale A/3 di classe 6, cons. 1,5 vani, mq. 19, rendita catastale € 166,56; **10**, piano terra int. 21, Categoria catastale A/3 di classe 6, cons. 1,5 vani, mq. 18, rendita catastale € 166,56; **11**, piano terra int. 22, Categoria catastale A/3 di classe 6, cons. 1,5 vani, mq. 19, rendita catastale € 166,56; e **particella 1135**, subalterni: **12**, piano terra, Categoria catastale A/3 di classe 6, cons. 2,5 vani, mq. 32, rendita catastale € 277,60; **13**, piano terra, Categoria catastale A/3 di classe 6, cons. 2,5 vani, mq. 32, rendita catastale € 277,60; **14**, piano terra, Categoria catastale A/3 di classe 6, cons. 2,5 vani, mq. 36, rendita catastale € 277,60; **15**, piano terra, Categoria catastale A/3 di classe 6, cons. 2,5 vani, mq. 42, rendita catastale € 277,60; **16**, piano terra, Categoria catastale A/3 di classe 6, cons. 2,5 vani, mq. 36, rendita catastale € 277,60; **17**, piano terra, Categoria catastale A/3 di classe 6, cons. 2,5 vani, mq. 33, rendita catastale € 277,60.

**LOTTO N. 2): Prezzo base asta € 113.200,00 – offerta minima ammissibile € 84.900,00**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infrariportata*

*Unità immobiliare con destinazione d'uso abitazione, di fatto irregolarmente frazionata in due distinte porzioni autonomamente abitabili, al piano primo di un edificio condominiale ubicato ai civici 12-12/A della Via Nunzio Caudullo presso il Comune di Misterbianco. Il tutto così come censito nel N.C.E.U. del Comune di Misterbianco al Foglio 10, particella 141, subalterno 7, piano primo, Categoria catastale A/2 di classe 5, consistenza 11,5 vani, superficie catastale mq. 213, superficie commerciale mq. 201, rendita catastale euro 831,50;*

**LOTTO N. 3): Prezzo base asta € 62.000,00 – offerta minima ammissibile € 46.500,00**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata *infrariportata*

*N. 2 unità immobiliari catastalmente identificate come garage, di cui una (il subalterno 8), irregolarmente mutata in abitazione ed avente accesso sia dall'adiacente garage (subalterno 9, oggetto di vendita) sia dalla corte esterna posta a prosieguo di rampa d'accesso sul civico 12 di via Caudullo, entrambi, unitariamente*

considerati, aventi una superficie commerciale pari a mq. 200. Il tutto così come censito nel N.C.E.U. del Comune di Misterbianco (CT), al Foglio 10, particella 141, **subalterno 8** (immobile attualmente destinato ad uso abitazione), piano S1, Categoria catastale C/6 di classe 3, consistenza mq. 74, superficie catastale mq. 85, rendita catastale € 133,76; **subalterno 9**, piano S1, Categoria catastale C/6 di classe 3, consistenza mq. 116, superficie catastale mq. 130, rendita catastale € 209,68.

#### SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

Con riferimento alla situazione urbanistica e catastale del compendio immobiliare posto in vendita, il Collegio degli Esperti stimatori, in seno alla relazione di consulenza tecnica del 04.07.2025, rilevano quanto segue.

#### LOTTO N. 1)

Il comparto immobiliare risulta realizzato con buona probabilità agli inizi degli anni '80. Con riferimento al vigente P.R.G. del Comune di Catania, i suddetti immobili ricadono in cosiddetta "zona B di prereserva" di cui all'art. 30 ("Parco territoriale urbano") delle Norme di Attuazione del succitato strumento urbanistico, in ambito della Riserva "Oasi del Simeto" (Villaggio Campo di Mare). In tale zona le possibilità edilizie sono limitate in considerazione del fatto che in "area compresa tra le aste focali del Simeto e del Buttaceto non è consentita alcuna costruzione neanche nei limiti di 1/300 della superficie". La zona è interessata da Piano Paesaggistico (art.41, "Area della pianura dei fiumi Simeto, Dittaino e Gornalunga" e da Decreto Assessoriale Regionale Territorio e Ambiente (D.A.R.T.A.) n°824/44, del 30.05.1987. Gli immobili sono stati realizzati senza regolare provvedimento concessorio o autorizzativo; ad oggi, pertanto, sarà ammissibile la sola effettuazione di semplici interventi manutentivi ed è pertanto assolutamente esclusa qualsiasi possibilità di ottenimento di titoli abilitativi intesi quali pratiche amministrative necessarie per l'esecuzione di ogni tipo di intervento edilizio.

Rispetto alle rappresentazioni catastali, le unità immobiliari di cui ai subalterni da 1 a 11 della particella 1134 sono state oggetto di fusione catastale non asseverata dal Comune di Catania e pertanto illegittimamente operata. Dalla fusione dei subalterni sopra richiamati risultano, di fatto, generate n. 6 "nuove" unità (sub. 1-2, sub. 3-4, sub. 5-6, sub. 7-8, sub. 8-9 e sub. 10-11).

#### LOTTI N. 2) e N. 3):

Tutti i beni sono ubicati presso un fabbricato la cui costruzione risale agli inizi degli anni '90. Gli Esperti riferiscono che non si è rinvenuta alcuna concessione edilizia, bensì la presentazione, in data 28.02.1995, di domanda in sanatoria (Prot. n° 6167/95 e Prot. n° 6168/95) ai sensi della L. 47/85, accompagnata dal versamento di relativa e intera oblazione. Con riferimento al vigente P.R.G. del Comune di Misterbianco, il fabbricato ricade nella cosiddetta "zona B2 di cui all'art. 50 delle Norme di Attuazione del succitato strumento urbanistico". Le pratiche di domanda di sanatoria sopra richiamate si riferiscono, la prima, al solo subalterno 7 (LOTTO N. 2), mentre la seconda al subalterno 3 (dal cui frazionamento si sono generati gli attuali subalterni 8-9 LOTTO N. 3). Con particolare riferimento ai beni costituenti i singoli Lotti:

**LOTTO N. 2)** - L'immobile è stato arbitrariamente diviso in due distinte porzioni: una coincidente con la porzione nord-est e l'altro con la porzione nord-ovest, ognuna delle quali dotata di ingresso autonomo dal pianerottolo della scala condominiale e viene posto in vendita nella sua interezza (senza dunque tenere conto del frazionamento non autorizzato dal Comune). Il bene in oggetto non presenta difformità (se non cambi d'uso afferenti ad un vano modificato in cucina e ad un altro divenuto wc). La valutazione tiene conto dei costi per la chiusura della pratica di sanatoria pari a circa € 10.000,00.

**LOTTO N. 3)** - I due immobili, catastalmente C/6 (garage-box auto), derivano dal frazionamento del precedente subalterno 3 (già "box auto", anch'esso inteso quale unica unità immobiliare). Attualmente, l'immobile identificato come subalterno 8 è stato ampliato a svantaggio dell'adiacente subalterno 9 e ha subito un notevole e arbitrario cambio di destinazione d'uso (da garage ad abitazione) contraddistinto dalla realizzazione di varie aperture e tramezzi per delimitarne i nuovi spazi interni. Il subalterno 8 e il subalterno 9 sono, infine, tra di loro collegati mediante la realizzazione di un disimpegno ricadente sul lato ovest del subalterno 9. Anche in questo caso gli Esperti, sia per la conformazione attuale dei due beni, sia pure per la conformazione d'origine degli stessi e per la domanda in sanatoria presentata, ai sensi della L. 47/85, per il precedente identificativo catastale da cui si sono generati gli attuali subalterni

8-9 (ossia il subalterno 3), hanno ritenuto di valutare i beni in un unico Lotto di vendita e nella loro interezza. Sono stati calcolati i costi per la definizione della pratica di domanda di sanatoria e per il ripristino dei luoghi, pari a complessivi € 9.369,20 (€ 4.369,20 per la definizione della pratica ed € 5.000,00 per il ripristino dei luoghi).

\*\*\*

Per tutti i dettagli si rimanda in ogni caso alla relazione di stima, di cui si raccomanda l'attenta lettura e che si intenderà per conosciuta da parte dell'offerente.

Per quanto non descritto in relazione di consulenza l'aggiudicatario potrà, in caso di necessità e **qualora ne ricorrano i presupposti (la cui sussistenza l'aggiudicatario avrà l'onere di verificare personalmente)**, l'aggiudicatario potrà valersi delle disposizioni di legge in materia di sanatoria previste dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e dall'art. 40, 6 comma Legge 47/85, relative ai trasferimenti di proprietà di immobili in esito a procedure esecutive immobiliari.

\*\*

#### DISPONIBILITÀ DEI BENI:

Quanto allo stato di occupazione, si precisa che:

- il Lotto n. 1) è occupato da terzi in forza di contratto precario immobiliare oneroso autorizzato dal G.I. con provvedimento del 03.03.2025, attualmente scaduto seppur oggetto di istanza di rinnovo. Sono in corso le operazioni di custodia.
- il Lotto n. 2) con riferimento alla porzione lato ovest è attualmente occupata da una comproprietaria; quanto alla porzione lato est del subalterno 7 risulta occupata da terzi in forza di contratto di precario immobiliare oneroso autorizzato dal G.I. con provvedimento del 03.03.2025, attualmente scaduto seppur oggetto di istanza di rinnovo. Sono in corso le operazioni di custodia.
- il Lotto n. 3) è occupato da terzi in forza di contratto precario immobiliare oneroso autorizzato dal G.I. con provvedimento del 03.03.2025, attualmente scaduto seppur oggetto di istanza di rinnovo. Sono in corso le operazioni di custodia.

Si precisa che gli effetti dei richiamati contratti verranno meno in caso di aggiudicazione degli immobili posti in vendita che saranno, pertanto, liberati.

In ogni caso l'immobile sarà **VISIONABILE** previa richiesta scritta al custode giudiziario Avv. Riccardo Todaro, da inoltrarsi per il tramite del P.V.P. (Portale delle Vendite Pubbliche).

\*\*\*

**IBAN CONTO CORRENTE INTESTATO A "DIV. GIUDIZIALE N. 8515/2023 TRIB. DI CT"**

**IT13 P050 3616 900C C045 1304 079**

**CAUSALE BONIFICO CAUZIONE:**

(solo in caso di presentazione telematica dell'offerta)

**"Giudizio n. 8515/2023 R.G.E., cauzione ed acconto spese"**

#### RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:

Non inferiore a:

- € 250 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000;
- € 500 per immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00;
- € 1.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00;
- € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00;
- € 3.500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad euro 240.000,00;
- € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00;
- € 10.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 500.000,01 ad € 1.000.000,00;

- € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,00.

\*\*\*

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 ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto su supporto **analogico-cartaceo** deve essere depositata presso la sede Avvocati Associati Vendite Giudiziarie sita in Catania, Piazza Ludovico Ariosto n. 13, piano primo.

L'offerta di acquisto **con modalità telematiche** deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto: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.

**Tutte le offerte dovranno essere depositate ENTRO E NON OLTRE 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 miste"** in calce al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it)

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.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.

Le richieste di informazioni sulla vendita possono essere richieste all'Avv. Riccardo Todaro nominato **Custode Giudiziario** dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.

Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal D.P.R.n. 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 MISTE.**

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 al Giudizio di divisione endoesecutivo il cui numero di ruolo generale (r.g.) è indicato in epigrafe; 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 E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE tutti i martedì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 (tel. 0586.095320) dedicato all'assistenza in loco agli offerenti telematici per:

- la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- la compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- il rilascio a richiesta di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

Catania, 20.04.2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Sergio Finocchiaro

## TRIBUNALE DI CATANIA

### DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE

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

#### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

##### A) OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA

L'offerta di acquisto analogica-cartacea dev'essere depositata entro le **ore 13.00** del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte (esclusi i giorni festivi) nel luogo indicato nell'avviso di vendita.

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

##### L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) il termine di pagamento del 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 valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

All'offerta dovranno essere allegati - inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato con indicazione del numero del procedimento di divisione giudiziale, per un importo pari al 10 per cento del

prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta 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);

## **B) OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 deve essere redatta **utilizzando 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 (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo 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 del D.M. n. 32/2015)

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata e resa leggibile al delegato non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al Giudizio di divisione endoesecutivo in oggetto, all'IBAN indicato nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "Giudizio n. \_\_\_\_\_/ anno \_\_\_\_\_ R.G.E., cauzione ed acconto spese"** (*N.B. inserire il numero e l'anno della procedura di divisione che sono indicati in intestazione dell'avviso di vendita. In caso di dubbi è possibile richiedere maggiori chiarimenti al delegato alla vendita*), 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

In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara tra plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

### **L'offerta dovrà contenere:**

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un

codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 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 minorenni, 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 (ma non oltre);
- 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;
- 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;
- 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 recante sottoscrizione autenticata (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 minorenni, 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) 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*.

**MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al delegato il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita 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.

I dati contenuti nelle offerte analogiche-cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al delegato sono da questi riportate sul PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematiche.

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

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

Il delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT.

In caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, 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 **2 (due) minuti** vi siano stati ulteriori rilanci.

Il delegato riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni.

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.

Sarà considerato migliore offerente, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., colui il quale avrà presentato l'offerta più alta; a parità di offerte, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

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

Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari sono restituiti agli offerenti in analogico non aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari sono riaccreditate sul conto corrente del disponente.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è **irrevocabile**, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore.

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

#### **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 D.P.R. 447/2000, con diverse modalità.

L'offerente in modalità cartacea acquisterà la marca da bollo nei punti vendita autorizzati.

L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi telematici, all'indirizzo

<https://pst.giustizia.it>

La conferma dell'offerta telematica, genera il c.d. "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.

#### ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente che vuol partecipare telematicamente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica all'indirizzo indicato nell'avviso di vendita oppure contattare il call-center al numero nel medesimo avviso indicato e potrà così, ottenere:

- assistenza per la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- supporto tecnico e informativo sulla compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- il rilascio, ove richiesto dall'interessato, di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC necessari per la presentazione dell'offerta.

#### MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/ppp/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, 20.04.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Sergio Finocchiaro

