



ESENTE VENDITA  
DELEGATA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

AVVOCATI ASSOCIATI VENDITE GIUDIZIARIE

Piazza Ariosto n. 13 | 95127 Catania  
Tel. 095 2163386 – Segreteria [info@aavg.it](mailto:info@aavg.it)  
Avv. Riccardo Todaro – [riccardo.todaro@aavg.it](mailto:riccardo.todaro@aavg.it)

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**

**SEZ. ESECUZ. IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva n. **307/2020 R.G.**  
G.E. dott.ssa Venera Fazio

**AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA**

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

Il sottoscritto **Avv. Riccardo Todaro**, del Foro di Catania, C.F. TDRRCR78E15G273H, PEC [riccardo.todaro@pec.ordineavvocaticatania.it](mailto:riccardo.todaro@pec.ordineavvocaticatania.it), nominato delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. e referente della procedura giusta ordinanza emessa dal Sig. Giudice del Tribunale di Catania in data 24.02.2026 e in virtù di successivo provvedimento di autorizzazione del 17.05.2026 (con il quale il G.E. ha autorizzato la pubblicazione della nuova perizia depositata il 06.05.2026 unitamente ai nuovi elaborati grafici), nel procedimento indicato in epigrafe, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **16 OTTOBRE 2026 ore 16:00** tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) si procederà alla **vendita sincrona telematica** dei sotto 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 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 N. 1):** (in perizia indicato come "LOTTO A")

**Prezzo Base Asta: € 46.000,00 (offerta minima ammissibile € 34.500,00)**

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

**Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata nella pagina seguente**

*Villino costituito da un piano terra con terreno di pertinenza sito in Catania, Contrada Vaccarizzo "Villaggio Nettuno", via Caprisco n. 8, avente superficie commerciale complessiva di mq 89, censito al N.C.E.U. del comune di Catania al foglio 63, particella 512, cat. A/4, classe 5, consistenza vani 3,5, r.c. € 139,19.*

**LOTTO N. 2):** (in perizia indicato come "LOTTO B")

**Prezzo Base Asta: € 151.000,00 (offerta minima ammissibile € 113.250,00)**

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

**Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata nella pagina seguente**

Unità immobiliare sita in Misterbianco (CT), Via dei Mille n. 70, piani secondo, terzo e quarto (sottotetto), avente superficie commerciale complessiva di mq 209; censita nel N.C.E.U. al Foglio 41, Particella 3488, Sub. 6, Cat. A/2, Classe 5, consistenza vani 8, r.c. € 578,43

**LOTTO N. 3):** (in perizia indicato come "LOTTO C")

**Prezzo Base Asta: € 87.000,00 (offerta minima ammissibile € 65.250,00)**

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

**Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata nella pagina seguente**

Unità immobiliare sita in Misterbianco (CT), Via dei Mille n. 66-68, piani terra e primo, avente superficie commerciale complessiva di mq 118; censita nel N.C.E.U. al Foglio 41, Particella 1669, Sub. 4, Cat. A/2, Classe 5, consistenza vani 4,5, r.c. € 325,37

**LOTTO N. 4):** (in perizia indicato come "LOTTO D")

**Prezzo Base Asta: € 19.000,00 (offerta minima ammissibile € 14.250,00)**

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

**Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata nella pagina seguente**

Garage sito in Misterbianco (CT), facente parte di un fabbricato in Via Municipio facente angolo con Via Enrico Fermi, posto al piano primo sottostrada; censita nel N.C.E.U. al Foglio 11, Particella 1809, Sub. 50, Cat. C/6, Classe 4, consistenza mq 34, r.c. € 71,99

**LOTTO N. 5):** (in perizia indicato come "LOTTO E")

**Prezzo Base Asta: € 148.000,00 (offerta minima ammissibile € 111.000,00)**

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

**Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata nella pagina seguente**

Bottega in Misterbianco (CT), Via Antonio Sciuto 32/A e 32/B, posto al piano terra, avente superficie commerciale di mq 185; censita nel N.C.E.U. al Foglio 18, Particella 186, Sub. 1, Cat. C/1, Classe 2, r.c. € 2.429,41

**LOTTO N. 6):** (in perizia indicato come "LOTTO F")

**Prezzo Base Asta: € 239.000,00 (offerta minima ammissibile € 179.250,00)**

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

**Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella riportata nella pagina seguente**

Bottega in Misterbianco (CT), Piazza Giuseppe Mazzini n. 7, posta al piano terra, avente superficie commerciale di mq 209; censita nel N.C.E.U. al Foglio 41, Particella 2047, Sub. 5, Cat. C/1, Classe 3, superficie catastale mq. 166, r.c. € 2.340,27.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:**

Stando a quanto riportato dalla perizia depositata dal dall'Esperto Ing. Alfio Ciccia in data 06.05.2026:

- **LOTTO N. 1):** Il fabbricato in questione ricade nella zona vincolata D.A. n. 2679 del 10.08.1991 (vincolo di notevole interesse pubblico) e in area sottoposta a tutela ai sensi della L. 1497/39. L'immobile risulta essere edificato in data 1971. Per l'intero fabbricato è stata presentata, in data 19.05.1986 – prat. N. 10108 - domanda e relativi grafici per la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/1985 avente protocollo generale n. 30756. L'Esperto ha rilevato delle incongruenze in sede di sopralluogo: "ampliamento a piano terra con la realizzazione di un ulteriore vano esterno adibito a ripostiglio". La missiva del 06/07/1994 prot. n. 6163/AA dell'ufficio Antiabusivismo edilizio del Comune di Catania riporta che per completare la procedura di sanatoria il debitore esecutato deve integrare la pratica con i seguenti documenti: 1. Pagamento degli oneri concessori; 2. Nulla Osta paesaggistico (successivamente già rilasciato); 3. Documentazione o dichiarazione sostitutiva avviamento procedura accatastamento. Ad oggi la concessione edilizia in sanatoria non risulta ancora rilasciata, ma è rilasciabile a condizione che vengano acquisiti gli atti richiesti nonché sia effettuato il pagamento degli oneri concessori. L'Esperto ha calcolato i costi per il completamento della pratica di sanatoria, già detratti dal valore di stima finale. Non risulta, infine, sanabile l'irregolarità relativa al vano esterno adibito a ripostiglio, in ogni caso abusivo, poiché realizzato successivamente alla domanda di sanatoria.

- **LOTTO N. 2):** l'intero fabbricato è stato realizzato a seguito di rilascio, in data 15.12.1980, di Concessione di Eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 riguardante un progetto di demolizione e ricostruzione. Successivamente in data 08/07/2014 a seguito di richiesta avente prot. 7701-7702 del 29/03/1996, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3105 per la realizzazione di ampliamento piano terra e primo e la sopraelevazione al piano secondo, terzo e quarto. In data 30/06/2017 veniva altresì presentata D.I.A. per interventi consistenti in fusione di unità immobiliari poste a piano secondo, terzo e quarto. Rispetto a quanto all'elaborato grafico presentato unitamente alla domanda di sanatoria l'Esperto ha dichiarato di aver riscontrato talune incongruenze i cui costi (per aggiornamento planimetria catastale) sono stati detratti dal valore di stima finale.

- **LOTTO N. 3):** per l'intero fabbricato è stata presentata D.I.A. n. 646 del 06/04/2011 in variante alla D.I.A.

del 12/06/2008 prot. n. 15119 e che, rispetto all'ultima Denuncia presentata non si rilevano difformità.

- **LOTTO N. 4):** per l'intero fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia con Contributo in data 21/05/1988 prot. N. 3565 e successiva variante del 09.01.1990 con parere favorevole della commissione edilizia del 20/11/1989 nonché Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità n. 684 del 13/04/1990. L'Esperto non ha rilevato alcuna difformità tra lo stato catastale e lo stato di fatto del bene.

- **LOTTO N. 5):** l'intero fabbricato è stato realizzato a seguito di rilascio in data 03/11/1966 Nulla Osta Per Esecuzione di Lavori Edili riguardante un progetto di per civile abitazione inerente alla pratica n. 66. Successivamente in data 02/02/1967 è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità per immobile composta da 11 vani utili e 4 accessori giusto verbali di ispezione del 31/01/1967. Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto riportato nell'elaborato grafico allegato si rilevano le seguenti incongruenze: una diversa distribuzione degli spazi interni nei locali bottega difformemente ai grafici di progetto; non risulta in atti la planimetria catastale meccanizzata. Detti interventi, riferisce l'Esperto, possono essere regolarizzati ai sensi dell'art. 3 della Legge. 10/8/2016 n. 16. Tutti i costi per la regolarizzazione, nonché il costo ai fini della redazione della planimetria catastale sono stati detratti dal valore di stima. Infine, l'Esperto riferisce che risulta necessario, altresì, il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto mediante la demolizione delle opere di ampliamento della superficie con chiusura di quota parte di corte sul lato ovest che non risultano sanabili. Anche detti costi sono stati detratti dal valore di stima finale.

- **LOTTO N. 6):** l'intero fabbricato è un edificio storico ed è stato realizzato in data anteriore al 31 ottobre 1942. Dal Certificato di Agibilità n. 3708 del 06/12/2024 rilasciato dall'ufficio urbanistica del Comune di Misterbianco emerge che i locali in questione sono conformi agli elaborati grafici allegati alla DIA n. 151 del 09/12/2014 (per diversa distribuzione degli spazi interni) e di conseguenza conformi alla planimetria catastale depositata agli atti. Ha rilevato, inoltre, una apertura tra il vano bottega e il locale ripostiglio. Gli interventi di cui sopra possono essere regolarizzati ai sensi dell'art. 3 della Legge. 10/8/2016 n. 16. I costi per la regolarizzazione e per la presentazione della CILA, oltre spese tecniche, nonché il costo per la pratica di redazione della planimetria sono stati stimati e detratti dal valore di stima.

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 DEL BENE:** Quanto allo stato di occupazione dei beni posti in vendita:

- **LOTTO N. 1):** L'unità immobiliare in questione risulta, allo stato, occupata in forza di contratto di precario immobiliare oneroso autorizzato dal G.E. in data 17.05.2026. In ogni caso sarà possibile visionare il bene sui luoghi previa richiesta trasmessa al professionista delegato alla vendita per il tramite del "Portale delle

Vendite Pubbliche”.

- **LOTTO N. 2):** L’unità immobiliare in questione risulta, allo stato, occupata dalla debitrice esecutata. In ogni caso sarà possibile visionare il bene sui luoghi previa richiesta trasmessa al professionista delegato alla vendita per il tramite del “Portale delle Vendite Pubbliche”.

- **LOTTO N. 3):** L’unità immobiliare in questione risulta, allo stato, nella disponibilità della debitrice esecutata. Sono in corso le operazioni di custodia. In ogni caso sarà possibile visionare il bene sui luoghi previa richiesta trasmessa al professionista delegato alla vendita per il tramite del “Portale delle Vendite Pubbliche”.

- **LOTTO N. 4):** L’unità immobiliare in questione risulta, allo stato, occupata in forza di contratto di precario immobiliare oneroso autorizzato dal G.E. in data 17.05.2026. In ogni caso sarà possibile visionare il bene sui luoghi previa richiesta trasmessa al professionista delegato alla vendita per il tramite del “Portale delle Vendite Pubbliche”.

- **LOTTO N. 5):** L’immobile in questione è, allo stato, LIBERO e visionabile previa richiesta trasmessa al professionista delegato alla vendita per il tramite del “Portale delle Vendite Pubbliche”.

- **LOTTO N. 6):** L’unità immobiliare in questione risulta, allo stato, occupata in forza di contratto di precario immobiliare oneroso autorizzato dal G.E. in data 17.05.2026. In ogni caso sarà possibile visionare il bene sui luoghi previa richiesta trasmessa al professionista delegato alla vendita per il tramite del “Portale delle Vendite Pubbliche”.

Si precisa che gli effetti dei richiamati contratti di precario oneroso verranno meno in caso di aggiudicazione dell’immobile posto in vendita che sarà, pertanto, liberato a cura e spese della procedura esecutiva.

**IBAN CONTO CORRENTE INTESTATO A “PROCEDURA ESECUTIVA N. 307/2020 TRIB. DI CT”**

**IT96S0503616900CC0451305755**

**CAUSALE BONIFICO CAUZIONE:**

(solo in caso di presentazione telematica dell’offerta)

**“ Proc. Esec. n. 307/2020 R.G., 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 comproprietario-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](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.

**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](http://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 comproprietario-debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.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. Riccardo Todaro con studio in Catania, Piazza L. Ariosto n. 13 è stato nominato Professionista delegato del sopra descritto bene immobile; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile gratuitamente prima della vendita.

Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie.

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

Se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate, qualora non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il professionista delegato 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.

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/dai comproprietari, 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 comproprietario o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata 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, 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 nelle modalità indicate dal professionista delegato; 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 della scheda del lotto in vendita di proprio interesse pubblicata sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://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 indicato in ordinanza di vendita.

**Catania, 01.07.2026**

Il Professionista Delegato  
Avv. Riccardo Todaro



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

\*\*\*

### TRIBUNALE DI CATANIA

#### 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

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE® 8

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](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, 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, 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. \_\_\_\_\_ R.G.E. cauzione ed acconto spese*" (**n.d.r.** completare inserendo il numero della procedura esecutiva riportato nella prima pagina. In caso di dubbi contattare il prof. delegato), 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 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), 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 decryptate pervenute dal Ministero, a partire dall’orario fissato per l’inizio delle operazioni di vendita nell’avviso di vendita per la successiva apertura dal professionista delegato.

Gli offerenti partecipano alla vendita esclusivamente tramite l’area riservata del portale del gestore della vendita telematiche (PGVT), accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta.

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

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

In relazione al disposto di cui all’art. 20 DM 32/2015, laddove si prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “altri soggetti, se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura”, i c.d. spettatori, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la

partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

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, 01.07.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Riccardo Todaro