

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 333/2016

TRIBUNALE DI CATANIA

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Maria Acagnino
Custode-Delegato: avv. Luca Malfitano

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Luca Malfitano, nominato in sostituzione del Notaio Giuseppa Geraci, giusto provvedimento emesso il 25/10/2021 dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, vista l'ordinanza di vendita telematica con delega delle operazioni ex art.591-bis c.p.c., da svolgersi in modalità sincrona mista ex art. 22, D.M. 32/2015, emessa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, il 26/07/2018, come modificata dalla successiva ordinanza del 04/05/2020 emessa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, con la quale è stata autorizzata la vendita in due lotti dei tre cespiti pignorati (uno dei quali comprensivo di appartamento e di garage pertinenziale), nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che presso l'Ufficio Aste Giudiziarie sito in Catania al corso delle Province n. 203, Scala "E", il giorno **17 GIUGNO 2026, ALLE ORE 10:30** : col prosieguo, si terrà, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art.161 *ter* disp. att. c.p.c. dettata dal D.M. 26/02/2015, n. 32 e alle condizioni sotto riportate, la prima vendita **SINCRONA MISTA** tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it dei seguenti immobili, meglio descritti nella relazione di stima redatta dal Dott. Arch. Concetta Lazzaro allegata al fascicolo della esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunale.catania.giustizia.it, www.giustizia.catania.it, www.corteappello.catania.it e www.astetelematiche.it, ed alla quale si fa espresso rinvio per quant'altro non espressamente indicato nel presente avviso di vendita sui beni:

LOTTO N° 1: Garage ubicato all'interno del lotto denominato "C1/A" facente parte del complesso residenziale "Victoria Park", edificato tra il mese di maggio 1981 ed il corrispondente mese del 1984, sito a TREMESTIERI ETNEO - CANALICCHIO (CT), con ingresso in VIA DIODORO SICULO N. 3, e più precisamente del lotto denominato "C1/A" posto al piano seminterrato all'esterno, dirimpetto all'edificio "B", cui si accede tramite strada carrabile condominiale, contraddistinto con l'interno n. 15, avente una superficie commerciale di mq. 14 ed un'altezza interna utile di mt. 2,50. L'intonaco del soffitto è in parte scrostato a causa di infiltrazioni di umidità provenienti dall'area a verde soprastante, che necessita di lavori di manutenzione straordinaria.

Identificazione catastale: (Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo): Foglio 8, Particella 645, Sub. 33, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 mq., Rendita € 28,92, (INTERNO) 15, via Novaluce, Piano 1S.

Confini: a Nord con garage di altra proprietà, a Sud con altro garage di proprietà della parte esecutata, a Est con la strada carrabile condominiale che lo serve e ad Ovest con terrapieno sottostante la strada comunale via Diodoro Siculo.

PREZZO BASE LOTTO N° 1 (nella perizia di stima indicato come "Immobile (C), garage"): € 16.500,00

OFFERTA MINIMA D'ACQUISTO: € 12.375,00

RILANCIO MINIMO LOTTO N° 1 (in caso di gara sulla base dell'offerta più alta, ai sensi dell'art.573 c.p.c.): € 500,00

LOTTO N° 2: Appartamento di 6 vani e accessori, avente una superficie commerciale di mq. 190 (di cui, 8 mq. di balconi) ed un'altezza interna utile di mt. 2,95, ubicato al primo piano (2° f.t.) dell'edificio "B", Scala "C", del "lotto C1/A", facente parte del complesso edilizio "Victoria Park", sito in TREMESTIERI ETNEO - CANALICCHIO (CT), VIA DIODORO SICULO N. 3, il quale si trova a distanza di mt. 850 dallo svincolo Canalicchio della strada Tangenziale di Catania A18dir (viale Mediterraneo), e di mt. 750 dalla circonvallazione di Catania (viale Ulisse), in posizione strategica dal punto di vista della mobilità urbana ed extraurbana, tra la zona di Catania centro e gli altri paesi etnei, in zona prevalentemente ad uso residenziale dotata di servizi di interesse comunale ed extraterritoriale, oltre al garage pertinenziale, contraddistinto con l'interno n. 14, avente, per il resto, le medesime caratteristiche - superficie, altezza, stato di conservazione - di quello, contiguo, sopra descritto come Lotto n° 1. Più in particolare, detto appartamento, raggiungibile, oltre che dal corpo scale, anche tramite ascensore (mediante i quali è possibile raggiungere pure il piano seminterrato-piano strada, ove sono ubicati i garage), ha 2 ingressi indipendenti ed è così composto: ampio vano soggiorno e sala da pranzo posto sul lato Est molto illuminato naturalmente grazie a due ampie aperture di cui una dà accesso ad un balcone con vista sul giardino del complesso e l'altra consente una vista panoramica sul mare Ionio; vano cucina (direttamente accessibile dal secondo ingresso di cui è dotato l'appartamento); altro vano sala da pranzo; corridoio servente la zona notte ove sono presenti, disposti, rispettivamente, sul lato Ovest, un primo servizio igienico, un vano lavanderia, un vano bagno principale con vasca, un vano camera da letto padronale, e, sul lato Est, un vano camera da letto singola, un vano cabina armadio e un altro vano camera da letto singola. L'appartamento, inoltre, è dotato di altri 3 balconi, di cui, due sono esposti ad Ovest (il primo è di pertinenza del vano cucina e pranzo, mentre il secondo è di pertinenza del vano lavanderia), ed uno è esposto ad Est, ed è di pertinenza di uno dei 2 vani camera da letto singola. La disposizione dell'edificio in linea Nord-Sud fornisce all'appartamento la migliore esposizione alla luce naturale (a Est e ad Ovest); la dotazione di finestre e porte-finestre sui balconi ed i prospetti determinano, nel complesso, un'ottima illuminazione ed aerazione naturale, tutti i vani godono di finestre. L'appartamento, infine, è dotato di impianti idrico, elettrico, di riscaldamento e condizionamento funzionanti e le condizioni di manutenzione sono complessivamente ottime. Le pareti dell'appartamento sono tinteggiate a colori con pittura lavabile, quelle dei servizi sono parzialmente rivestite con rivestimenti ceramici; la pavimentazione è in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni sono in legno e in ottimo stato di conservazione. L'edificio in cui è collocato l'appartamento è in buono stato di conservazione, così come le altre costruzioni del residence; anche le aree esterne e quelle destinate a verde sono discretamente curate e ordinate.

Identificazione catastale dell'appartamento: (Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo): Foglio 8, Particella 700, Sub. 14, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie catastale 190 mq. (totale escluse aree scoperte 182 mq.), Rendita € 433,82, via Novaluce, Piano 1.

Confini: a Nord con corpo scala e appartamento di altra proprietà, a Sud con appartamento di altra proprietà, a Est con area soprastante il giardinetto di pertinenza dell'appartamento posto al piano rialzato e ad Ovest con area soprastata la strada carrabile condominiale di accesso ai garages.

Identificazione catastale del garage pertinenziale: (Catasto Fabbricati del Comune di Tremestieri Etneo): Foglio 8, Particella 645, Sub. 32, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 14 mq., Rendita € 28,92, (INTERNO) 14, via Novaluce, Piano 1S.

Confini: a Nord con altro garage di proprietà della parte esecutata, a Sud con garage di altra proprietà, a Est con la strada carrabile condominiale che lo serve e ad Ovest con terrapieno sottostante la strada comunale via Diodoro Siculo.

Tanto con riferimento al Lotto N° 1, quanto con riferimento al Lotto N° 2, fanno parte della vendita, in quota proporzionale e pro indiviso, le strade di accesso al complesso, i vialetti interni, gli spazi sistemati ad aiuole e a terrazze, escluse le aree circostanti i piani rialzati, e altri parti di uso comune dello stabile, quali: l'androne, il corpo scale, l'ascensore, oltre alla guardiola ubicata all'ingresso del complesso residenziale.

Occupazione: i cespiti pignorati, così come è stato accertato dal C.T.U. nominato dal Giudice dell'Esecuzione, risultano occupati dalla parte esecutata.

Regolarità edilizia: come si evince dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Lazzaro, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta, sono state riscontrate le seguenti difformità: 1) realizzazione di una finestra nel servizio igienico, laddove nel progetto approvato era prevista una porta-finestra; 2) bucatura sul prospetto Est dell'edificio (vedasi, foto 56 della perizia di stima). Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate nell'appartamento è opportuno procedere alla produzione e presentazione presso gli uffici competenti della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per interventi di edilizia libera (CILA) di cui all'art. 6 comma 7 del D.P.R. n. 380/2001 con pagamento di sanzione pari a € 1.000,00 in quanto si tratta di interventi già eseguiti e realizzati in difformità. A tale spesa va aggiunto il compenso professionale spettante al tecnico abilitato per un costo presuntivo stimato in € 1.500,00, e così in tutto, € 2.500,00, ciò, che, unitamente alla riduzione del prezzo ricollegabile all'assenza di garanzia per eventuali vizi del bene venduto, trattandosi di vendita ad esito di procedura esecutiva, determinata nella misura del 15%, è stato già considerato dal su nominato l'Esperto stimatore nella valutazione dei beni immobili oggetto del presente avviso di vendita.

Oneri: non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello o uso civico gravante sul compendio pignorato, fatta eccezione per i contributi condominiali eventualmente dovuti.

PREZZO BASE LOTTO N° 2 (nella perizia di stima indicato come "Immobile (A), appartamento" e "Immobile (B), garage"): € 272.500,00

OFFERTA MINIMA D'ACQUISTO € 204.375,00

RILANCIO MINIMO LOTTO N° 2 (in caso di gara sulla base dell'offerta più alta, ai sensi dell'art.573 c.p.c.): € 3.500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali

Conto corrente intestato alla procedura: IBAN IT52C0623016903000016741786

Causale bonifico cauzione (solo in caso di presentazione dell'offerta con modalità telematiche): "Proc. Esecutiva n. 333 2016 R.G.E., cauzione ed acconto spese"

CONDIZIONI DI VENDITA

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le modalità di presentazione delle offerte e lo svolgimento della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste" allegate al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania www.tribunalecatania.it. In particolare:

A) Le offerte di acquisto su supporto analogico-cartaceo dovranno, a pena di inefficacia, essere depositate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato sito in **Catania alla via Sisto n. 83** - previo appuntamento da concordarsi telefonicamente ai numeri indicati in calce al presente avviso di vendita - entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita (con esclusione del giorno di sabato). Le stesse, inoltre, dovranno, sempre a pena di inefficacia, essere presentate in duplice busta chiusa. Sulla prima busta (esterna) dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente, ovvero uno pseudonimo dell'offerente), il nome del sottoscritto 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 sulla busta; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta (interna) 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.

B) L'offerta, in regola con il bollo (€ 16,00), potrà essere presentata da chiunque, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., e dovrà contenere:

➤ 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; nel caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato certificato CCIAA in corso di validità da cui risultino i poteri dell'offerente ovvero la procura speciale rilasciata da soggetto a ciò legittimato; se l'offerente, infine, risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento. In caso di offerta presentata da più di un soggetto potrà essere redatta un'unica istanza che dovrà contenere l'indicazione di colui che abbia la facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento, in nome e per conto di tutti gli offerenti. Qualora l'offerente voglia avvalersi di eventuali **agevolazioni fiscali** previsti dalla normativa vigente in materia di acquisto immobiliare, dovrà farne espressa dichiarazione nell'istanza depositata e, in caso di successiva aggiudicazione, dovrà produrre, nei medesimi termini previsti per il deposito del saldo prezzo (e delle spese a carico dell'aggiudicatario), idonea certificazione di sussistenza dei requisiti per usufruire delle agevolazioni fiscali invocate, con firma autenticata;

➤ i dati identificativi e l'esatta descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

➤ l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ al prezzo base sopra indicato a pena di inefficacia dell'offerta (quindi sarà valida l'offerta che indichi, rispettivamente, un prezzo di € 12.375,00 pari al 75% del prezzo base, relativamente al Lotto n° 1, e di € 204.375,00 pari al 75% del prezzo base, relativamente al Lotto n° 2);

➤ il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita (a carico dell'aggiudicatario) che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione; (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice dell'esecuzione per l'individuazione della migliore offerta);

➤ l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

➤ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, inclusi gli allegati, e di voler rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla omessa consegna dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

C) All'offerta dovranno essere allegati - inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, e, se in comunione legale, del coniuge, nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "Avv. Luca Malfitano" per un importo pari al **10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base), 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 dell'Esecuzione per l'individuazione della migliore offerta). Nessuna somma sarà richiesta in questa fase a titolo di fondo spese.

D) L'offerta potrà, alternativamente, essere presentata **con MODALITÀ TELEMATICHE** personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, cod. proc. civ.. In questo caso, le offerte d'acquisto dovranno essere inviate **all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertappv.dgsia@giustiziacert.it** e si intendono depositate solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del Gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Ne consegue che laddove la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica verrà generata dopo le ore 13:00 del giugno 2026 la stessa sarà dichiarata inefficace.

E) L'offerta, in regola con il bollo (€ 16,00 da pagarsi 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>), presentata con modalità telematiche, **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).

F) Una volta trasmessa la busta 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.

G) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN indicato, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 333 2016 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. 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 ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

H) L'offerta telematica dovrà contenere:

➤ 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;

➤ l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Catania);

➤ l'anno e il numero di ruolo generale della procedura (N. 333/2016 R.G.E.);

➤ l'indicazione del sottoscritto professionista delegato alle operazioni di vendita;

➤ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita ();

➤ il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base (sarà dunque valida l'offerta che indichi, rispettivamente, un prezzo di € 12.375,00 pari al 75% del prezzo base, relativamente al Lotto n° 1, e di € 204.375,00 pari al 75% del prezzo base, relativamente al Lotto n° 2);

➤ il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 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);

➤ l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% 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);

➤ la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

➤ il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

➤ 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;

➤ l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

➤ l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, inclusi gli allegati, e di voler rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dalla omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica.

I) All'offerta telematica dovranno essere allegati:

a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

b) 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;

c) 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*);

d) 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);

e) 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;

f) 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;

g) 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;

h) se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento;

i) 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

J) Il giorno, all'ora e nel luogo fissati per la vendita il sottoscritto professionista delegato procederà all'apertura delle buste - sia di quelle contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo, che di quelle contenenti le offerte telematiche - ammettendo alle operazioni esclusivamente coloro che si dichiareranno offerenti per il bene in vendita, e procederà, contestualmente, alla deliberazione sull'offerta, ai sensi dell'art.572 cod. proc. civ., e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 cod. proc. civ..

K) 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 telematica (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) 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.

M) L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara è effettuato tramite il PGVT.

N) Nel caso di UNICA OFFERTA depositata in termine, oltre che valida ed efficace poiché conforme alle prescrizioni di contenuto di cui sopra *sub lett. B), C), H) e I)*, pari o superiore al prezzo base, la stessa verrà senz'altro accolta e si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente. Qualora, invece, essa sia di importo

inferiore (purché pari, almeno, al 75% del prezzo base), la stessa potrà essere accolta laddove il delegato riterrà che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (che verrà, in tal caso, disposta dal Giudice dell'Esecuzione), e sempre che il creditore non abbia presentato istanza di assegnazione contenente l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art.506 cod. proc. civ. ed al prezzo base, dovendosi, in tale ultima ipotesi, pronunciarsi il decreto di trasferimento dell'immobile oggetto del presente avviso di vendita in suo favore, previa verifica del versamento del conguaglio nel rispetto del termine all'uopo fissato dal Giudice dell'Esecuzione.

O) Nel caso di OFFERTE PLURIME, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, pervenute nei termini e ritenute validi ed efficaci, il sottoscritto delegato inviterà gli offerenti ad una **gara sulla base della offerta più alta**, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti/centoventi secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a € 500,00 per quanto concerne il Lotto n° 1 e a € 3.500,00, per quanto concerne il Lotto n° 2. Qualora a seguito della gara tra gli offerenti non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base, il bene staggito verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 589 c.p.c. da parte dei creditori ai quali si dà **avviso** di provvedere al relativo deposito presso lo studio del sottoscritto professionista delegato nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita (con esclusione del giorno di sabato); in quest'ultimo caso, non potrà darsi luogo all'aggiudicazione, ma l'immobile verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.. Viceversa, qualora il prezzo più alto offerto sia superiore al prezzo base, anche in presenza di istanze di assegnazione, il bene immobile verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, decorsi due minuti dall'ultima offerta. **Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara**, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di un quinto a quello di aggiudicazione.

P) Se nessuno degli offerenti aderisce alla gara, sicché questa non può aver luogo, **l'immobile verrà aggiudicato al migliore offerente o, in caso di pluralità di offerte al medesimo prezzo, all'offerente che per primo avrà depositato la busta**, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione dai creditori: in quest'ultimo caso, non potrà darsi luogo all'aggiudicazione, ma il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

Q) Ai fini dell'individuazione della **migliore offerta** il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, infine, di quella presentata per prima.

R) Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., **l'offerta presentata è irrevocabile sino alla data della vendita e comunque per 120 giorni dalla data di deposito sottoscritta dall'offerente o dagli offerenti se più d'uno.**

L'offerente, quindi, è tenuto a presentarsi innanzi al sottoscritto professionista delegato presso la sede di Aste Giudiziarie in Catania al corso delle Province n. 203, Scala "E" il giorno e nell'ora sopra indicati, ovvero a connettersi tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (PGVT). In caso di mancata presentazione innanzi al sottoscritto professionista delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente con modalità telematiche, il bene potrà comunque essere aggiudicato in loro favore. In caso di più offerenti sarà aggiudicato a quello che avrà proposto la migliore offerta.

PAGAMENTO DEL PREZZO, DEGLI ONERI FISCALI E DELLE SPESE

S) In caso di **aggiudicazione**, anche a seguito di gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., l'offerente è tenuto al versamento del **saldo prezzo**, dedotta la cauzione già versata, **entro** il termine indicato nell'offerta, che non potrà, in ogni caso, essere superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione, mediante uno o più assegni circolari non trasferibili intestati a "Avv. Luca Malfitano", il quale rilascerà un'attestazione di avvenuto versamento, ovvero, nel caso di offerta telematica, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN indicato. In caso di mancata indicazione del termine per provvedere al versamento del saldo prezzo, si intenderà il termine di 120 giorni dalla aggiudicazione (termine perentorio non prorogabile, cfr., Cass. Civ., Sez. III, 29/05/2015, n. 11171). Oltre che al versamento del prezzo per cui è avvenuta la vendita, nello stesso termine, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché al pagamento della metà dei compensi spettanti al sottoscritto professionista delegato per tutte le attività svolte relativamente alla fase di trasferimento della proprietà, così come liquidati dal Giudice dell'Esecuzione e sulla base dell'avviso di parcella predisposto ai sensi del D.M. 15/10/2015, n. 227 dal delegato, nonché, ancora, al rimborso forfettario spese generali nella misura del 10% e delle spese effettivamente sostenute per

l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale; somme tutte, queste, che il sottoscritto professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro dieci giorni dall'aggiudicazione. In presenza di giustificati motivi, il compenso spettante al sottoscritto professionista delegato, posto a carico dell'aggiudicatario (o dell'assegnatario), può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente (art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015). Ai sensi dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi, per il residuo, al prezzo di aggiudicazione.

T) 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.

U) Contestualmente al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà depositare un estratto per riassunto dell'atto di nascita e, se coniugato, un estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

V) Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo intenda avvalersi di un contratto bancario di finanziamento con garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo bene oggetto della vendita, dovrà darne esplicita comunicazione per iscritto al delegato entro e non oltre 20 giorni dall'aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al delegato copia del contratto di mutuo, oltre all'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione, affinché gli estremi dello stesso siano indicati nel decreto di trasferimento.

W) Qualora il finanziamento preveda l'iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, sempre nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 333 2016 R.G.E.", direttamente dall'Istituto di credito mutuante, al quale potranno essere restituite, senza aggravio di spese per la Procedura, in caso di revoca della aggiudicazione, sempre che il medesimo Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente trasmesso al sottoscritto delegato all'indirizzo di posta elettronica certificata: luca.malfitano@pec.ordineavvocaticatania.it.

X) Il mancato pagamento, anche parziale, della somma complessivamente dovuta nel termine suddetto di 120 giorni determinerà la revoca della aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate. A tale proposito, si avverte che, ai sensi del combinato disposto degli articoli 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c., qualora il prezzo che se ne ricava dalla nuova disponenda vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello che avrebbe dovuto versare l'aggiudicatario inadempiente, questi è tenuto al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

SI PRECISA CHE

1) Gli interessati potranno consultare il sottofascicolo presso lo studio del professionista delegato, avv. Luca Malfitano, in Catania alla via Sisto n. 83, nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 18:00 alle ore 20:00, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente ai numeri indicati in calce al presente avviso di vendita;

2) gli interessati, inoltre, hanno **facoltà di visionare l'immobile pignorato**, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente con il sottoscritto professionista delegato/custode giudiziario. A tale proposito, si segnala che la richiesta di accesso, che dovrà essere inoltrata via e-mail all'indirizzo: studiomalfitano@gmail.com, o a mezzo PEC all'indirizzo: luca.malfitano@pec.ordineavvocaticatania.it, oppure utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo: <http://venditepubbliche.giustizia.it>, dovrà pervenire almeno 10 giorni prima della data fissata per la vendita, e che non è consentito l'accesso all'immobile pignorato nell'assenza del delegato o di un suo collaboratore;

3) tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Delegato presso il proprio studio legale in Catania alla via Sisto n. 83;

4) qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21/01/1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10/09/1993, n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della Procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla Procedura Esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'Istituto di credito. A tale proposito, **si dà avviso al creditore fondiario** che dovrà, entro il termine di 15 giorni dall'aggiudicazione (con esclusione del giorno di sabato), depositare e comunicare al sottoscritto delegato

la nota riepilogativa del credito dalla quale risulti la somma dovuta a titolo di capitale, interessi, accessori e spese di procedura, coperta dal privilegio ipotecario ex art. 2855 c.c.;

5) per gli immobili realizzati in violazione della normativa edilizio-urbanistica, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove consentito e ricorrendone le condizioni, alla disciplina di cui all'art. 40 della L. 28/02/1985, n. 47, come modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2021, purché presenti la domanda di rilascio della concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

6) l'immobile, o, nel caso del Lotto n° 2, gli immobili (appartamento e garage n. 14), viene/vengono venduto/i libero/i da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura 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;

7) l'immobile verrà consegnato privo dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE);

8) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della Procedura Esecutiva sino all'approvazione del progetto di distribuzione, salvo che il bene risulti al momento della vendita legittimamente detenuto dall'occupante;

9) 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;

10) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

SI RENDE NOTO CHE

- la vendita del bene immobile oggetto del presente avviso avviene nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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;

- alla vendita forzata non sono applicabili le norme concernenti la garanzia per vizi o la 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), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita è disponibile per la consultazione sui siti internet: www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecatania.it.

- la vendita presso il Tribunale non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di legge e la parte del compenso del delegato posto a suo carico dalla legge per il trasferimento della proprietà. In particolare, non è dovuta alcuna provvigione; gli ausiliari del Giudice, perito e custode, sono pagati dalla Procedura, salvo quanto sopra indicato per il delegato. Il custode è a disposizione per legge per fornire gratuitamente tutte le informazioni e l'ausilio necessario.

SI FA INOLTRE PRESENTE CHE

presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici di Via Crispi, al piano primo è attivo uno **SPORTELLLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE** 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.

Per **supporto tecnico** durante le fasi di registrazione e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: **numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31 - telefono: 0586.20141; email: assistenza@astetelematiche.it**.

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

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare i seguenti 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.

INFINE SI AVVERTE CHE

- a norma dell'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo, fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto;
- a norma dell'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato la cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Ulteriori chiarimenti e/o delucidazioni presso la Cancelleria del Tribunale di Catania - Ufficio Esecuzioni Immobiliari. Gli interessati, inoltre, potranno contattare il sottoscritto professionista delegato telefonando ai numeri 095 228246 - 348 6506627, oppure inviando una mail all'indirizzo: studiomalfitano@gmail.com, o tramite PEC all'indirizzo: luca.malfitano@pec.ordineavvocaticatania.it.

Catania, lì 20/03/2026

Il professionista delegato
(Avv. Luca Malfitano)

**TRIBUNALE DI CATANIA
AVVISO DI VENDITA****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

MODALITA' 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 delegato 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 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 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. 333-2016 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

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 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;
- 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 (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) 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 è effettuato 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 **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.

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 cpc.

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, 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 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.

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/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, 20/03/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Luca Malfitano