

STUDIO LEGALE CERBINO – NERI – RUSSO – SFERLAZZO

Avv. **Giuseppina Vanessa Neri**

Viale Ionio n. 65- 95129 Catania

Tel/Fax 0950973586 - Cell 3920033693

e-mail: v.neri@studiocnrs.com

pec: giuseppinavanessa.neri@pec.ordineavvocaticatania.it

TRIBUNALE DI CATANIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 355/2023 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

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

PRIMA VENDITA

Il sottoscritto avv. Giuseppina Vanessa Neri, (CF. NREGPP75C60C351O), delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania dott.ssa C. Delfa, ex art. 591-bis c.p.c. in data 10/08/2025 nel procedimento esecutivo **n. 355/2023 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **03 dicembre 2025**, alle ore **10.30**, tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it si procederà alla **vendita sincrona telematica** del sotto descritto bene immobile, meglio individuato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

L'offerta di acquisto va presentata con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà sull'appartamento per civile abitazione contenuto in una palazzina facente parte di un complesso condominiale di maggiore consistenza denominato Ninfo 1, costituito da tre vani e accessori, sito in Motta Sant'Anastasia (CT), Strada Provinciale 13 n.49, scala B, interno 5, piano secondo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 8, particella 424, sub 15, categoria A/2, classe 3, vani 4, superficie catastale totale mq 86,00, rendita € 247,90, e lastrico solare posto al piano terzo della stessa palazzina come sopra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 8, particella 424, sub 17, categoria F/5, consistenza 130 mq.

Disponibilità del bene: Occupato ex art. 560 c.p.c. fino all'emissione del decreto di trasferimento.

Prezzo base: € 63.000,00 (euro sessantatremila/00).

Offerta minima: € 47.250,00 (euro quarantasettemiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (euro milleottocento/00).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

Conto corrente intestato alla procedura: IBAN IT3610200816934000107355153

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'esperto stimatore arch. Gilberto Alessandro Motta, in sede di perizia di stima, ha evidenziato quanto segue : “ - *Appartamento* La documentazione catastale aggiornata alla data di stesura della presente relazione estratta dallo scrivente, risulta regolare e lo stato dei luoghi è conforme, in atto, alla planimetria per come rilevato in fase di sopralluogo, ad eccezione della riscontrata realizzazione di due tramezzi nella zona d'ingresso al fine di creare una camera a scapito dell'ampia zona d'ingresso – soggiorno preesistente e nei quali risultano realizzati parti di impianto elettrico ... Dalle misurazioni effettuate sui luoghi a riscontro della planimetria catastale, quindi, è possibile confermare la “Superficie Totale escluse le aree scoperte” in mq 78,00, e la “superficie Totale” comprensiva delle aree scoperte (nella fattispecie due balconi), in mq 86,00 per come indicati nella visura in catasto; - *Lastrico solare* La documentazione catastale pur risultando conforme nei dati generali e nella morfologia dello stato dei luoghi indicati nella planimetria, non risulta coincidente quanto alla consistenza, dato che la relativa superficie, per come rilevato in fase di sopralluogo, risulta essere di mq 142 invece che di mq 130. Appare necessario, pertanto, e previa presentazione di pratica urbanistica per il solo appartamento... procedere alla richiesta di variazione catastale per entrambi i cespiti, il cui costo può essere indicato **in € 770,00**, dei quali € 600,00 per onorari tecnici

IVA esclusa ed € 140,00 per tributi, costo che sarà detratto a valle del valore ordinario dell'immobile nell'ambito del processo di stima svolto ...”.

Ed ancora, per quanto riguarda la conformità dei fabbricati alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia, dalla perizia di stima si legge quanto segue: *“Il complesso residenziale con la palazzina che contiene l'immobile pignorato è stato realizzato nel 1986, con iter progettuale iniziato a partire dal 1981. L'unità immobiliare deteneva piena autorizzazione di abitabilità specifica con Pratica n.887 del 19.06.1986 ..., a seguito di conformità rispetto al progetto approvato in data 04.06.1981 e successiva Variante del 04.09.1981, giusta “Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica” del 24.09.1981 ... Successivamente, in tempi recenti, la palazzina è stata oggetto di interventi volti alla riqualificazione energetica a seguito di pratica “Superbonus 110” posta in essere dal condominio, che ha portato alla realizzazione del cappotto termico sia in facciata sia in copertura e alla sostituzione degli infissi esterni con conseguente generale variazione e miglioramento dei parametri energetici dell'unità abitativa.*

Altra modifica riscontrata rispetto alle condizioni originali dell'immobile è la già succitata al paragrafo precedente ..., variazione della distribuzione interna con la realizzazione di due tramezzi nella zona d'ingresso al fine di creare una camera a scapito dell'ampia zona d'ingresso – soggiorno preesistente e nei quali risultano realizzati parti di impianto elettrico (...). Tali modifiche sebbene non siano da ritenersi sostanziali poiché riguardano solo una diversa distribuzione interna, richiedono, tuttavia, la presentazione di una pratica urbanistica al fine di ripristinarne lo stato legittimo. Ciò è possibile con una CILA tardiva, presentazione di variazione catastale ed emissione di SCA, quest'ultima, seppur non necessaria per i lavori del Superbonus 110, a motivo degli interventi eseguiti sull'impianto elettrico sulle pareti di nuova realizzazione... I costi per la restituzione dello stato legittimo, dunque, possono essere considerati come di seguito: - spese tecniche di presentazione C.I.L.A. tardiva da parte di un tecnico abilitato: € 1.000,00 Iva esclusa; - sanzione per interventi già realizzati: € 1.000,00; - diritti di segreteria per il comune di Motta Sant'Anastasia: € 75,00; - costi per revisione impianto elettrico da parte di tecnico abilitato con rilascio di relativa certificazione ai

sensi del DM 37/08 e ss.mm.ii.: € 750,00 IVA esclusa; - spese tecniche per presentazione SCA da parte di tecnico abilitato: € 1.000,00 IVA esclusa; Sommando avremo la somma di € 3.825,00 (di cui € 2.750,00 IVA esclusa).

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia.

Le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte. Entro tale data ed ora, pertanto, dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica

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

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove si prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti, se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", i c.d. spettatori, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non eseguiti.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecatania.it, che deve essere consultata dall'offerente, in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il presente avviso di vendita, inoltre, sarà pubblicato, oltre che secondo le modalità di legge (Portale delle vendite Pubbliche), tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it.

Il delegato/professionista avv. Giuseppina Vanessa Neri con studio in Catania, viale Ionio n. 65, è stato nominato **Custode Giudiziario** dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare 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 custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione.

Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea, o per gruppi, di più interessati.

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono, né derivano da alcun rapporto fra queste ultime ed il Tribunale, sicché ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente AVVISO e nelle allegate DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE TELEMATICHE.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47, come integrato

e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione, ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10%, del compenso spettante al delegato per l'attività svolte al fine di garantire il trasferimento dell'immobile e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 355/2023 R.E.**”; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

INFORMAZIONI UTILI

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici di Via Crispi, al piano primo è attivo uno **SPORTELLO INFORMATIVO PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE** tutti i martedì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 (tel. 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** e di seguito selezionare l'Ufficio suddetto.

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

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

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

Catania, 27/08/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppina Vanessa Neri

Al presente avviso di vendita sono allegate e riportate a seguire, quale parte integrante e sostanziale, le “DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE TELEMATICHE”, che disciplinano le modalità operative, procedurali e regolamentari della vendita. Tutti i soggetti interessati alla partecipazione sono tenuti a prenderne visione e ad attenersi scrupolosamente alle prescrizioni ivi contenute, dichiarando di accettarle integralmente e senza riserve.

AVVISO DI VENDITA

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE TELEMATICHE

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto telematica deve essere redatta tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, inviando il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, generato al termine del processo di redazione dell'offerta tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it e si intende **depositata** solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia

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. \$\$numero_ruolo\$\$ \$\$\$\$anno_ruolo\$\$\$ 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, invece, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto, le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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

Qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte presentate dal medesimo.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15,

primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore; circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere);
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero non comunitario, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, cioè se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo, del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio);
- copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati, effettuate in separato modulo.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Il gestore della vendita telematica renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita nell'avviso di vendita per la successiva apertura dal professionista delegato.

Gli offerenti partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita 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'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sono effettuati tramite il PGVT.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove si prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "altri soggetti, se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura", i c.d. spettatori, il professionista delegato autorizzerà esclusivamente la partecipazione del debitore, dei creditori, degli eventuali comproprietari non esecutati.

Il delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT e immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita.

In caso di presentazione di più offerte, il delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene è aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo di **due minuti/centoventi secondi** vi siano stati ulteriori rilanci.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile.

In caso di aggiudicazione, l'offerente deve versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese; somme che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che

qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale, prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

Immediatamente dopo la gara le somme versate sul conto corrente dagli offerenti non aggiudicatari sono riaccreditate sul conto corrente del disponente.

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o, nello stesso termine per il saldo del prezzo, non venga resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° comma, c.p.c. (c.d. antiriciclaggio), il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00) al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta telematica in formato XML (file denominato "bollo") di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa PEC con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta.

La conferma dell'offerta telematica genera il cd. "hash" (cioè, una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale. Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

AVVERTENZE

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

MANUALI PER L'UTENTE

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

- Manuale utente per l'invio dell'offerta
- Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile
- Manuale per il pagamento telematico

Catania, 27/08/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppina Vanessa Neri