

Avv. Lidia Lucia Sofia Bagnato

Viale Della Libertà 176

95129 – CATANIA

Tel. cell / 3206707677

lidiabagnato@yahoo.it

avv.lidiabagnato@pec.ordineavvocaticatania.it

TRIBUNALE DI CATANIA
Sez. Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita sincrona telematica
Artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Lidia Lucia Sofia Bagnato, CF BGNLLC70S47G371J, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice dell' Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Maria Angela Chisari ex art. 591 bis c.p.c. in data 01-12-2025 nel procedimento esecutivo n. **436-2021 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **02 luglio 2026 alle ore 9:30** tramite il portale del gestore della vendita telematica (PGVT), 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 Ministero della giustizia 16 febbraio 2015, n. 32.

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

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà, su appartamento, sito in Catania, via Sottile n. 26, piano 2°, allocato in un edificio a tre elevazioni fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Catania, al foglio 69, particella 8448, subalterno 16, categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale 74 mq totale, rendita € 444,15. L'immobile allo stato di fatto risulta costituito da un piccolo ingresso-disimpegno, che separa simmetricamente due distinte zone. La prima zona costituita ad un vano adibito a cucina e da una camera da letto con bagno annesso dotato di tutti gli apparecchi sanitari, compreso un box doccia ricavato all'interno di una piccola nicchia retrostante. La seconda zona, ubicata dalla parte opposta del corridoio di ingresso, è costituita da un ampio vano destinato sia a zona notte che a zona pranzo con una seconda cucina componibile All'interno di tale vano è stata ricavata una lavanderia che occupa parte di un sottoscala laterale, della superficie di circa 3 mq, dotata di apparecchi sanitari

e pilozza. Accanto al suddetto servizio è stata costruita una rampa di scala, che collega al piano superiore di nuova costruzione. Trattasi di importante intervento edilizio non autorizzato che ha comportato un aumento della superficie utile di circa 34 mq. Il solaio, realizzato in legno e interamente pavimentato, è sostenuto da una struttura costituita da pilastri e travi in legno squadrati e rifiniti.

Tale piano superiore è costituito da un corridoio che disimpegna tre ambienti: una camera da letto, una seconda camera più piccola e un bagno, dotato di apparecchi sanitari e box doccia. Gli ambienti sono illuminati da lucernari ricavati sul solaio di copertura, e presentano un'altezza media di circa 2,78 cm.

L'immobile in atto è occupato dalla debitrice esecutata unitamente a sua madre ma nella disponibilità del custode.

Situazione urbanistica e catastale:

Dalla consulenza tecnica d'ufficio a firma dell'esperto stimatore, qui da intendersi trascritta e ripetuta per intero, risulta quanto segue:

“..non esiste alcun procedimento amministrativo o sanzionatorio in capo agli immobili inseriti nell'atto di pignoramento, né acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali per gli stessi beni .

La distribuzione interna dello stato di fatto non corrisponde a quanto indicato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Catania. Tali modifiche, rilevate dal sottoscritto durante le operazioni peritali, sono relative alla demolizione e ricostruzione di alcune tramezzature interne e pertanto non costituiscono grave abuso edilizio ma lieve difformità che può essere sanata da un punto di vista amministrativo.

Per la realizzazione di tali opere sarebbe stato necessario presentare per i lavori interni un'istanza di comunicazione preventiva, oggi modificata con la Legge 73 del 2010 in “CILA - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata”.....

I costi relativi alla regolarizzazione delle difformità interne rilevate sono i seguenti:

- Sanzioni amministrative per la mancata presentazione della CILA = € 1.000,00 (euro mille/00)*
- relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione (CILA), che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti;*
- aggiornamento catastale relativo alle difformità presenti sull'immobile da presentare all'Agenzia del Territorio.*

Tali prestazioni professionali complessivamente sono valutate nella misura di €. 2.000,00 ca. (comprensivi di IVA e Cassa di Previdenza). Il costo complessivo, considerando le sanzioni

amministrative, i versamenti e le spese professionali (comprensivi di IVA e Cassa di Previdenza), risulta essere pari a € 3.000,00...

Relativamente alle opere più sostanziali realizzate in difformità alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, datata 09.12.1939, il sottoscritto ha rilevato in sede di sopralluogo la presenza di un piano soprastante realizzato dall'esecutata nel 2014 senza la presentazione di alcun progetto e richiesta di autorizzazione, con superficie di circa 34 mq, ... quindi oltre il 50% della superficie complessiva prevista dalla normativa. ... L'altezza originaria dell'unità immobiliare, suddivisa in origine in due vani da una parete demolita durante i lavori di ristrutturazione, è di 4,20 m, così come riportata nella planimetria catastale. Attraverso la demolizione dell'originaria copertura a "volta", realizzata in gesso incannucciato, secondo il tradizionale sistema costruttivo, è stato possibile utilizzare il sottotetto per ricavare un'altezza utile di 2,78 metri per il piano soprastante e 2,70 metri per il piano sottostante.

L'intervento sopra descritto ha determinato un aumento della superficie utile e della cubatura e di conseguenza del carico urbanistico configurandosi come un intervento sostanziale e con requisiti difformi dal regolamento Edilizio Comunale...

La quota originaria dei vani è stata modificata attraverso la demolizione della copertura a "volta" preesistente che ha permesso di utilizzare il sottotetto che è di proprietà condominiale e non privata, utilizzando cubatura non prevista rispetto a quella originaria. Tale intervento ha comportato modifiche non solo dal punto di vista urbanistico ma anche storico paesaggistico tenendo conto che l'ubicazione dell'edificio ricade all'interno della zona "A" centro storico del Comune di Catania.

Difatti la trasformazione morfologica dello spazio interno con la demolizione dell'originaria copertura e la realizzazione di lucernari sulle falde del tetto sono interventi edilizi finalizzati al rilascio del parere da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, che ad oggi non risulta essere mai stata richiesta....

Pertanto, sarebbe stato necessario effettuare una verifica strutturale sia rispetto al solaio del piano inferiore che sull'interno edificio e presentarla all'Ufficio del Genio Civile, ente preposto al controllo e al rilascio di attestazioni di conformità sulle opere edilizie al fine di garantirne la sicurezza e l'idoneità all'uso....

Dal colloquio effettuato dal sottoscritto con l'Ufficio Tecnico Comunale è emersa la difficoltà di poter sanare gli abusi rilevati non potendo applicare né il procedimento semplificato relativo all'Art. 36 - Bis TUE - D.L. 69/2024 (cosiddetto Decreto "Salva Casa") né la "classica" doppia conformità urbanistica di cui al D.L. art. n. 36 DPR n. 380/01.....

Gli artt. 33 e 34 del testo unico edilizio (DPR 380/2001) introducono la sanzione pecuniaria in sostituzione della demolitoria e sanciscono che è necessario quantificare la sanzione pecuniaria

secondo il costo di produzione dell'edificio che avviene soltanto in base alle disposizioni della legge 392/1978 (legge sull'equo canone). Entrambi gli articoli menzionati contemplano, infatti, la "fiscalizzazione" dell'illecito solo come un'opzione eventuale nel caso in cui le opere abusive non siano demolibili. Nel caso in cui la demolizione potrebbe danneggiare la parte dell'edificio costruita regolarmente, il dirigente o il responsabile dell'ufficio può infliggere una sanzione:

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una **sanzione** [...]

Anche i suddetti articoli possono considerarsi inapplicabili in quanto il ripristino dello stato dei luoghi si può effettuare senza creare pregiudizio al fabbricato.

Pertanto, per i motivi su esposti il sottoscritto ritiene necessaria la messa in pristino dei luoghi attraverso la demolizione del piano soppalcato con tutte le strutture annesse, sia quelle relative al sostegno e ancoraggio del solaio (travi e pilastri in legno) che delle costruzioni realizzate sull'estradosso del medesimo solaio (tramezzature, controsoffitti, impianti e sanitari, accessori e rifiniture). Il costo dell'intervento di demolizione e messa in pristino dello stato originario è stato stimato prudenzialmente in **€ 12.000,00....**".

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto cui si rinvia anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^o comma, della Legge 28 febbraio 1985 n.

47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, **ove le normative di tempo vigenti lo consentano.**

Disponibilità del bene: l'immobile è occupato dalla debitrice ma nella disponibilità del custode.

Prezzo base: € 80.000,00. (Euro Ottantamila/00).

Offerta minima: € 60.000,00 (Euro sessanta/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro mille e ottocento/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: Proc. Esec. N. 436-2021 R.G.E. – TRIB. di Catania-

IBAN: IT64S0503616900CC0451305458

Bonifico con causale: "Proc Esecutiva n. 436-2021 R.G.E., cauzione ed acconto spese".

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare l'offerta telematica irrevocabile di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di

procuratore legale, ma solo per persona da nominare, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

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

Tutte le offerte devono essere presentate, entro le ore 13:00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte. Entro tale data ed ora, pertanto, dovrà essere generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

Il bonifico, dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica..

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

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

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

Il delegato, avv. Lidia, Lucia, Sofia Bagnato, è stato nominato Custode Giudiziario del sopra indicato immobile ex art. 560 c.p.c., e **previo contatto telefonico al 3206707677**, 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, se 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;

Si avvisano, inoltre, i creditori che eventuali copie di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente con il professionista al 3206707677.

*** **

-**In nessun caso** il delegato può dare notizia al debitore o a terzi dell'avvenuta presentazione di offerte adottando tutte le misure necessarie a garantire la segretezza di tale informazione;

-Nella vendita senza incanto in nessun caso potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

-**Il termine per il versamento del prezzo** da parte dell'offerente /aggiudicatario sia fissato in misura non superiore a 120 giorni;

-che, divenuta definitiva l'aggiudicazione, la cauzione ed il saldo del prezzo siano in ogni caso depositati sul conto corrente intestato alla procedura;

CONDIZIONI DI VENDITE

Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP.

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 UMMOBILIARI TELEMATICHE.**

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; anche in riferimento alla legge n. 47/85, come modificata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

-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;

- che 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 derivante dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali nell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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 dei beni;

- che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 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.

- che 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.

-che 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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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 fare ricorso, per il pagamento del saldo del 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 prezzo sarà effettuato dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile a "*Procedura esecutiva immobiliare n. 436-2021 R.G.E.* . . .", in caso di revoca dell'aggiudicatario, le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese, per la procedura.

- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita

- che, qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38

D. L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del 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;

-che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su www.tribunalecatania.it)

INFORMAZIONI UTILI

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., come accennato, la richiesta di visita al bene deve avvenire, in tempo utile, tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Professionista Delegato e Custode, Avv. Lidia L. S. Bagnato, **previo contatto telefonico al 3206707677** (Email: lidiabagnato@yahoo.it), nei giorni martedì e giovedì ore 16,00 alle ore 18,30,

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici di via Crispi, al piano primo è attivato uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE tutti i martedì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 (tel 0586.095320) dedicato all'assistenza in loco agli offerenti telematici per:

- la compilazione e presentazione dell'offerta telematica per la partecipazione alla gara;
- il 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 pubblica sul sito www.astegiudiziarie.it e di seguito selezionare l'ufficio addetto

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 sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 09,00 alle ore 13:00, e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.



Catania lì 12 marzo 2026



Il Professionista Delegato
Avv. Lidia Lucia Sofia Bagnato



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

Le offerte in via telematica devono essere formulate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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 PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita.**

L'offerta si intende depositata, nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 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. 436/2021 R.G.E., cauzione ed acconto spese*", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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

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

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, comunicati dal gestore della vendita telematica da responsabile per i sistemi informativi autorizzati 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 informatici 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'offerta alle operazioni di vendita.

L'offerta redatta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- 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, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, cioè se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione;

- 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 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 sito 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 eseguiti.

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

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

- 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 delegata le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;

- Immediatamente dopo la gara 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 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 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 dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse 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 che sia esentato 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).

Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

In caso di mancato versamento del bollo l'offerta non potrà ritenersi inammissibile, ma il delegato sarà comunque tenuto a segnalare la circostanza alla Cancelleria per consentire il recupero. A tal fine, il professionista, al momento dell'invio del verbale di aggiudicazione, indicherà espressamente quali delle offerte presentate siano prive del bollo, indicando i dati degli offerenti inadempienti, così da consentire la ripetizione, salvo che l'offerente, eventualmente contattato in via informale, non provveda ad integrare l'offerta.

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, 12 .03.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Lidia Lucia Sofia Bagnato

