

TRIBUNALE DI CATANIA
AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

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

Il sottoscritto avv. Marianna Bennati, CF BNNMNN70D44C351Z delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania Dott.ssa Maria Angela Chisari, ex art. 591-bis c.p.c. in data 02.12.2025 nel procedimento esecutivo n. **496/2022 R.G.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **29.05.2026 alle ore 12.30** tramite il portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it si procederà alla **vendita sincrona telematica** delle n. 5 (cinque) Unità negoziali sotto descritte, meglio individuate in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

COMPRESI SUDDIVISI IN LOTTI:

Dall'esame della CTU agli atti si rileva che:

L'edificazione dell'intero complesso immobiliare ove sono ubicati i beni immobili oggetto della vendita, **tutti siti in Camporotondo Etneo (CT)- Via Etna nn. 12-10 e nn. 16-18**, si è sviluppata tra il 1997 ed il 2014, in presenza di regolare titolo edificatorio e successive varianti.

La zona territoriale omogenea del PRG del Comune di Camporotondo Etneo in cui ricadono le unità negoziali è la "B.1" consolidata e di completamento, con destinazione prevalentemente residenziale.

Le strutture portanti dell'edificio sono in cemento armato, con coperture in parte piana con terrazze calpestabili, in parte in spiovente in manto in tegole laterizio.

Le superfici orizzontali carrabili presentano finitura in asfalto, mentre la corsia carrabile dei garage è rivestita in mattonelle di cemento. L'edificio che ospita le Unità negoziali presenta tutti i prospetti rifiniti con intonaco civile, color giallo paglierino, ringhiere in ferro di color grigio, infissi esterni in alluminio di colore bianco completi di serrande bianche.

I beni da porre in vendita sono stati raggruppati in n. 5 lotti. In particolare sono state individuate le seguenti unità negoziali:

LOTTO UNO

Diritto di proprietà sulla unità immobiliare così composta:

- N. 1 appartamento al piano terzo;
- N. 1 posto auto esterno al piano terra;
- N. 1 deposito al piano sottostrada.

L'appartamento al piano Terzo, Via Etna nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 157. Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale 52 metri quadrati (escluse aree scoperte 38 mq), Rendita Catastale Euro 54,74, è così composto:

- N.1 ingresso esterno sul vano scala condominiale;
- N. 1 monovano dotato di angolo cottura;
- N.1 servizio igienico;
- N.1 terrazza pertinenziale.

Il posto auto esterno al piano Terra, Via Etna nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 20. Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 14 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 26,03.

Il deposito al piano Sottostrada, Via Etna nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella Subalterno 144. Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 7 mq, Superficie Catastale 8 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 10,85.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO UNO

Appartamento.

L'appartamento al piano terzo - con accesso dal vano scala condominiale dotato di ascensore e con accesso dalla corte carrabile identificata al mappale 1919 - complessivamente si articola in un monolocale dotato di angolo cottura, un servizio igienico ed una terrazza pertinenziale di circa 90 metri quadrati, con porzione coperta che, senza soluzione, rigira diventando balcone. Tre dei quattro prospetti risultano liberi.

Le tinteggiature interne sono in idropittura di colore chiaro, in stato di degrado; tra monovano e servizio igienico non è presente porta interna. È presente un portoncino blindato, e gli infissi esterni sono in alluminio bianco, completi di avvolgibile. È presente pavimentazione in gres di colore chiaro sia nel living che in terrazza; nel servizio sono presenti piastrelle a muro di ceramica in tinta con il pavimento.

Deposito (locale accessorio non comunicante con i vani principali).

Il locale deposito è raggiungibile transitando dalla corsia carrabile di distribuzione ai parcheggi a raso e al piano garage, con accesso dai civici 18-16. Il bene si trova in fondo alla corsia carrabile al piano sottostrada, e si presenta come un incavo privo di delimitazioni da essa. Le pareti sono in parte intonacate, in parte in cemento a vista. La pavimentazione è la medesima della corsia carrabile, in mattonelle grigie ed il locale risalta privo di illuminazione propria.

Posto auto esterno a raso.

Il posto auto scoperto è ubicato sulla corte carrabile, con accesso carrabile dal civico 16. Il bene si trova in fondo a sinistra dell'area cortilizia, è contrassegnato come stallo "n.20" e presenta finitura in asfalto.

Situazione urbanistica e catastale:

Il CTU ha verificato che:

L'edificio di cui fanno parte i tutti i lotti di proprietà del debitore è stato costruito tra il 1997 ed il 2014, in presenza di regolare titolo edificatorio e successive varianti.

In particolare, L'iter edilizio ha avuto inizio con la **Concessione Edilizia pratica n. 19/1997**, relativa alla costruzione di fabbricati per civile abitazione tra Viale Giovanni XXIII e Via Etna. Successivamente, il titolo originario è stato oggetto di diverse varianti: la prima mediante la **Pratica n. 58/2025**, seguita dalla **n. 6/2006** e dalla **n. 3/2007**. Il processo si è concluso con la **Pratica n. 13/2014**, volta alla regolarizzazione del recupero abitativo e alla chiusura di verande negli ex locali tecnici.

In sede di sopralluogo sono state accertate delle difformità interne dell'appartamento, precisamente:

- ampliamento volumetrico nella regione del terrazzo (in luogo di una veranda è stato realizzato un locale in muratura, peraltro ampliato rispetto alla sagoma prevista per la veranda);
- sul prospetto ovest risulta variata la posizione porta-finestra di uscita in terrazza, sul prospetto est risulta realizzata una porta finestra in luogo della finestra autorizzata;
- variata destinazione d'uso di alcune porzioni, e diversa distribuzione interna;
- mancata realizzazione di un secondo corpo verandato previsto su prospetto ovest, accanto al vano ascensore.

Si riscontra, altresì, difformità nel locale deposito, e precisamente la mancata realizzazione di tramezzo divisorio rispetto l'adiacente corsia carrabile condominiale.

Gli interventi descritti sono stati realizzati in contrasto con le autorizzazioni urbanistiche e, dunque, rappresentano abusi edilizi, in parte regolarizzabili (per quanto riguarda la distribuzione interna variata e, con buone probabilità, le aperture di prospetto), in parte non sanabili (per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento volumetrico nella regione della veranda).

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

Appartamento- abusi sanabili

Le difformità sanabili riguardano la distribuzione interna variata, le modifiche nelle aperture di prospetto, la mancata realizzazione di un secondo corpo verandato previsto su prospetto ovest, la presenza di portico aperto.

Per quanto riguarda questo primo gruppo di difformità, esse consistono in opere di manutenzione straordinaria, che andrebbero regolarizzate con una SCIA in sanatoria per interventi conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, con versamento minimo di **€ 516,00**,

soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (D.P.R. n. 380/2001, art.37, c.1 e c.4), e con deposito di verifiche strutturali presso l'Ufficio del Genio Civile (per quanto riguarda la maggiore estensione della porzione di solaio su portico, qualora realizzata in C.A.). Infine, sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica Docfa. Dal punto di vista urbanistico, la regolarizzazione dei beni risulterà perfezionata mediante successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) Parziale.

Deposito – abusi sanabili

Le difformità sanabili riguardano la mancata realizzazione di tramezzo divisorio rispetto l'adiacente corsia carrabile condominiale. L'irregolarità è sanabile mediante realizzazione di partizione mancante.

Quanto ai costi di regolarizzazione per la parte di **irregolarità sanabili** che interessano **l'intera Unità Negoziale**, si riporta una quantificazione approssimativa delle spese tecniche, delle somme da pagare (a titolo di oblazione e conguaglio, spese amministrative, di segreteria e d'istruttoria, eventuali prove statiche e collaudo) - il cui calcolo è stato effettuato in via forfettaria e secondo le linee guida di solito seguite dai competenti uffici – ed ammonterebbero approssimativamente ad € 5000,00 per la regolarizzazione dell'appartamento e ad € 1000,00 per il locale deposito, per un totale di **€ 6.000,00**.

Appartamento- abusi non sanabili

Sono state riscontrate difformità non sanabili **solo** nell'appartamento, e precisamente:

- l'ampliamento volumetrico nella regione del terrazzo (in luogo di una veranda è stato realizzato un locale in muratura, peraltro ampliato rispetto alla sagoma prevista per la veranda);
- la variata la destinazione d'uso della veranda, attualmente impegnata da un servizio Igienico;
- infine, almeno il paramento a nord, in corrispondenza del portico, dovrà essere rimosso, al fine di non creare volumetria a livello urbanistico dello spazio aperto e coperto in questione.

Per queste opere il CTU ha previsto la regolarizzazione mediante la demolizione delle stesse ed il ripristino delle originali previsioni contenute nei progetti approvati con Autorizzazione per Recupero Abitativo del sottotetto - Pratica n.13/2014.

Quanto ai costi di demolizione e ripristini degli **abusi non sanabili** riscontrati, gli stessi sono stati forfettariamente quantificati in **€ 8.000,00**.

In sintesi, tra abusi sanabili e opere da demolire, gli oneri da affrontare complessivamente per la regolarizzazione del LOTTO UNO ammonterebbero ad € 14.000,00 circa.

ALTRE SPESE.

Nel corso delle ricerche effettuate dal CTU, e dal materiale fornito dall'attuale amministratore di condominio sono stati riscontrati oneri gravanti sui beni componenti il LOTTO n. 1 – ovvero le spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolute. Ad oggi le spese insolute sono complessivamente quantificabili in **€ 4.787,18**.

Disponibilità dei beni:

- Appartamento libero.
- Posto auto a raso libero.
- Locale deposito libero.

Prezzo base d'asta dell'intero lotto uno: € 30.000,00;

Offerta minima: € 22.500,00 pari al 75% del prezzo base

Rilancio minimo di gara: € 500,00;

Cauzione non inferiore 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 IT 28 V 05036 16900 siti0451305493

Intestato a Procedura esecutiva n. 496/2022 Tribunale Catania.

LOTTO DUE

Diritto di proprietà sulla unità immobiliare così composta:

- N. 1 appartamento al piano terra;
- N. 1 posto auto esterno al piano terra.

L'appartamento al Piano Terra, Via Etna n. 12, Palazzina "C.1" – al N.C.E.U. al Foglio 1,

Particella 1667, Subalterno 40. Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 155 metri quadrati (escluse aree scoperte 146 mq), Rendita Catastale Euro 449,32; ed è così composto:

- N. 1 cucina abitabile;
- N. 1 disimpegno;
- N. 1 lavanderia;
- N. 1 servizio igienico;
- N. 1 balcone pertinenziale.

Tre dei quattro prospetti sono in aderenza ad altre unità immobiliari; solo il prospetto ovest risulta libero.

Il posto auto esterno al Piano Terra, Via Etna nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 19. Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 14 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 26,03.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO DUE.

Appartamento.

L'appartamento - con accesso con accesso dal vano scala dotato di ascensore - complessivamente si articola in quattro vani, una cucina abitabile, un disimpegno, una lavanderia, un servizio igienico ed un balcone pertinenziale.

Le tinteggiature interne sono in idropittura di colore chiaro, generalmente in discreto stato

conservativo, eccetto qualche segno di infiltrazione. Le porte interne sono in legno tamburato color noce. È presente un portoncino blindato, e gli infissi esterni sono in alluminio bianco, completi di avvolgibile e grate di sicurezza. È presente pavimentazione in gres di colore chiaro sia nel living che in balcone; nei servizi sono presenti piastrelle a muro di ceramica in tinta con il pavimento.

Posto Auto esterno a raso.

Il posto auto scoperto è ubicato sulla corte carrabile (foglio 1, particella 1919 subalterno 22), con accesso carrabile dal civico 16. Il bene si trova in fondo a sinistra dell'area cortilizia, è contrassegnato come stallo "n.19" e presenta finitura in asfalto.

Situazione urbanistica e catastale:

Il CTU ha verificato che:

L'edificio di cui fanno parte i tutti i lotti di proprietà del debitore è stato costruito tra il 1997 ed il 2014, in presenza di regolare titolo edificatorio e successive varianti.

In particolare, L'iter edilizio ha avuto inizio con la **Concessione n. 19/1997**, relativa alla costruzione di fabbricati per civile abitazione tra Viale Giovanni XXIII e Via Etna. Successivamente, il titolo originario è stato oggetto di diverse varianti: la prima mediante la **Pratica n. 58/2025**, seguita dalla **n. 6/2006** e dalla **n. 3/2007**. Il processo si è concluso con la **Pratica n. 13/2014**, volta alla regolarizzazione del recupero abitativo e alla chiusura di verande negli ex locali tecnici.

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità in occasione del sopralluogo rispetto alla planimetria catastale.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

I beni compresi nel LOTTO DUE sono conformi ai contenuti dei documenti ufficiali e catastali.

ALTRE SPESE.

Nel corso delle ricerche effettuate dal CTU, e dal materiale fornito dall'attuale amministratore di condominio sono stati riscontrati oneri gravanti sui beni componenti il LOTTO n. 2 – ovvero le spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolute. Ad oggi le spese insolute sono complessivamente quantificabili in € 3.676,55.

Disponibilità dei beni:

- Appartamento libero.
- Posto auto a raso occupato.

Prezzo base d'asta dell'intero lotto due: € 120.000,00;

Offerta minima: € 90.000,00 pari al 75% del prezzo base

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00;

Cauzione non inferiore 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 IT 28 V 05036 16900 CC0451305493

Intestato a Procedura esecutiva n. 496/2022 Tribunale Catania.

LOTTO TRE

Diritto di proprietà sulla unità immobiliare così composta:

- N. 1 appartamento al piano terzo;
- N. 1 posto auto esterno al piano terra.

L'appartamento al Piano Terzo, Via Etna nn. 12/10, Palazzina "C.1" – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 42. Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 102 metri quadrati (escluse aree scoperte 73 mq), Rendita Catastale Euro 278,89; ed è così composto:

- N. 1 angolo cottura;
- N. 1 disimpegno;
- N. 1 ripostiglio;
- N. 1 lavanderia;
- N. 1 servizio igienico;
- N. 2 terrazze pertinenziali.

Tre dei quattro prospetti sono liberi.

Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etna nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 17. Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 14 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 26,03.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO TRE

Appartamento.

L'appartamento - con accesso dal vano scala dotato di ascensore - si articola in tre vani, di cui uno con angolo cottura, un disimpegno, un ripostiglio, una lavanderia, un servizio igienico e due terrazze pertinenziali. Tre dei quattro prospetti sono liberi. Le tinteggiature interne sono in idropittura di colore chiaro, con segni di umidità da risalita. Le porte interne sono in legno tamburato color noce. È presente un portoncino blindato, e gli infissi esterni sono in alluminio bianco, completi di avvolgibile. È presente pavimentazione in gres di colore chiaro sia nei vani principali che nelle terrazze; nel servizio sono presenti

Posto Auto esterno a raso.

Il posto auto scoperto è ubicato sulla corte carrabile (foglio 1, particella 1919 subalterno 22), con accesso carrabile dal civico n. 16. Il bene si trova a sinistra dell'area cortilizia, è contrassegnato come stallo "n.17" e presenta finitura in asfalto.

Situazione urbanistica e catastale:

Il CTU ha verificato che:

L'edificio di cui fanno parte i tutti i lotti di proprietà del debitore è stato costruito tra il 1997 ed il 2014, in presenza di regolare titolo edificatorio e successive varianti.

In particolare, L'iter edilizio ha avuto inizio con la **Concessione n. 19/1997**, relativa alla costruzione di fabbricati per civile abitazione tra Viale Giovanni XXIII e Via Etna. Successivamente, il titolo originario è stato oggetto di diverse varianti: la prima mediante la **Pratica n. 58/2005**, seguita dalla **n. 6/2006** e dalla **n. 3/2007**. Il processo si è concluso con la **Pratica n. 13/2014**, volta alla regolarizzazione del recupero abitativo e alla chiusura di verande negli ex locali tecnici.

Dal sopralluogo sono emerse difformità che riguardano l'appartamento, e precisamente:

- ampliamento volumetrico, sia in corrispondenza della terrazza ovest che est (in luogo di verande risultano realizzati locali in muratura) e realizzazione di tettoie non dichiarate;
- modifica e/o realizzazione di varchi e finestre sui prospetti, e variata sagoma delle murature perimetrali; realizzazione di separazione muraria tra le porzioni terrazzate;
- variata destinazione d'uso di alcune porzioni, e diversa distribuzione interna.

Gli interventi descritti sono stati realizzati in contrasto con le autorizzazioni urbanistiche e, dunque, rappresentano abusi edilizi - in parte regolarizzabili (per quanto riguarda la distribuzione interna variata, le aperture di prospetto e la variata sagoma delle murature perimetrali), in parte non sanabili (per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento volumetrico nella regione delle verande).

Il CTU ha quantificato i costi di regolarizzazione urbanistica delle modifiche realizzate in assenza di autorizzazione con una pratica di Cila tardiva, e i costi della variazione della planimetria catastale dell'immobile, oggetto della procedura esecutiva.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

Appartamento- abusi sanabili

Le difformità sanabili riguardano la distribuzione interna variata, le modifiche nelle aperture di prospetto, la variata sagoma delle murature perimetrali su corpo scala comune (con aumento di superficie interna) e la realizzazione di tettoie non dichiarate.

Per quanto riguarda questo primo gruppo di difformità, esse consistono in opere di manutenzione straordinaria, che andrebbero regolarizzate con una SCIA in sanatoria per interventi conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, con versamento minimo di euro 516,00, soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (D.P.R. n. 380/2001, art.37, c.1 e c.4). Nel medesimo provvedimento andrebbero regolarizzate le tettoie, ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003, con corresponsione di un importo di 50 euro/mq di struttura precaria in più rispetto a quella già versata per le verande autorizzate dal punto di vista urbanistico (*esubero di superficie coperta: circa 37, 50 metri quadrati; importo totale stimato: circa 1.875 euro di oblazione per L.R. 4/2003*). A valle della SCIA sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica Docfa. Infine, dal punto di vista urbanistico, la

regolarizzazione dei beni risulterà perfezionata mediante successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) Parziale.

Quanto ai costi di regolarizzazione per la parte di **irregolarità sanabili** che interessano l'appartamento del Lotto tre, si riporta una quantificazione approssimativa delle spese tecniche, delle somme da pagare (a titolo di oblazione e conguaglio, spese amministrative, di segreteria e d'istruttoria, eventuali prove statiche e collaudo) - il cui calcolo è stato effettuato in via forfettaria e secondo le linee guida di solito seguite dai competenti uffici – ed ammonterebbero approssimativamente ad **€ 7.000,00**.

Appartamento- abusi non sanabili

Sono state riscontrate difformità non sanabili nell'appartamento, e precisamente:

- due ampliamenti volumetrici, sia in corrispondenza della terrazza ovest che est (in luogo di verande risultano realizzati locali in muratura);
- la variata la destinazione d'uso delle verande, attualmente impegnate rispettivamente ad est da un servizio igienico/lavanderia e ad ovest da un cucinino).

Per queste opere si prevede la regolarizzazione mediante la demolizione delle stesse ed il ripristino delle originali previsioni contenute nei progetti approvati con Autorizzazione per Recupero Abitativo del sottotetto - pratica n.13/2014).

Quanto ai costi di demolizione e ripristini degli abusi non sanabili riscontrati, gli stessi sono stati forfettariamente quantificati in **€ 11.000,00**.

In sintesi, tra abusi sanabili e opere da demolire, gli oneri da affrontare complessivamente per la regolarizzazione dell'unità negoziale 3 ammonterebbero ad euro 18.000,00 €. CIRCA.

ALTRE SPESE.

Nel corso delle ricerche effettuate dal CTU, e dal materiale fornito dall'attuale amministratore di condominio sono stati riscontrati oneri gravanti sui beni componenti il LOTTO n. 3 – ovvero le spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolute. Ad oggi le spese insolute sono complessivamente quantificabili in **€ 12.745,04**.

Disponibilità dei beni:

- Appartamento locato.
- Posto auto a raso occupato.

Prezzo base d'asta dell'intero lotto tre: € 56.000,00;

Offerta minima: € 48.000,00 pari al 75% del prezzo base

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00;

Cauzione non inferiore 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 IT 28 V 05036 16900 CC0451305493

Intestato a Procedura esecutiva n. 496/2022 Tribunale Catania.

LOTTO QUATTRO:

Diritto di proprietà sulla unità immobiliare così composta:

- N. 1 appartamento al piano primo;
- N. 1 garage al piano S1.

L'appartamento al Piano primo, Via Etna nn. 12/10 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 8. Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 119 mq (escluse aree scoperte 111 mq), Rendita Catastale Euro 340,86; ed è così composto:

N. 1 cucina abitabile;

N. 1 disimpegno;

N. 1 ripostiglio;

N. 1 lavanderia;

N. 1 servizio igienico;

N. 2 balconi pertinenziali.

Solo il prospetto ovest risulta totalmente libero.

-Garage al Piano S1, Via Etna nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 146. Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 23 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 65,90.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO QUATTRO**Appartamento.**

L'appartamento - con accesso dal civico 12 di Via Etna attraverso era cortilizia esterna e dal vano scala dotato di ascensore - complessivamente si articola tre vani, una cucina abitabile, un disimpegno, un ripostiglio, una lavanderia, un servizio igienico e due balconi pertinenziali. Solo il prospetto ovest risulta totalmente libero.

Le tinteggiature interne sono in idropittura prevalentemente a tinte forti, con porzioni di intradosso di solaio interessate da umidità. Le porte interne sono in legno tamburato color noce. È presente un portoncino blindato, e gli infissi esterni sono in alluminio bianco, completi di avvolgibile. È presente pavimentazione in gres di colore chiaro sia nel living che in balcone; nei servizi igienici sono presenti piastrelle a muro di ceramica in tinta con il pavimento.

Garage.

Il garage è ubicato all'interno di un altro corpo di fabbrica, con separato accesso su Via Etna – ente urbano identificato al Foglio 1, Particella 1687 – all'interno del piano sottostrada adibito a garage; l'ingresso carrabile avviene attraverso una corte ad uso comune (*foglio 1, particella 1919 subalterno 22*), dal civico 16 di Via Etna - adiacente e confinante senza soluzioni di continuità con il mappale 1687.

Il bene si trova appena alla sinistra dell'imbocco alla scivola dei garage, ed è dotato di saracinesca in lamierino.

Situazione urbanistica e catastale:

Il CTU ha verificato che:

L'edificio di cui fanno parte i tutti i lotti di proprietà del debitore è stato costruito tra il 1997 ed il 2014, in presenza di regolare titolo edificatorio e successive varianti.

In particolare, L'iter edilizio ha avuto inizio con la **Concessione n. 19/1997**, relativa alla costruzione di fabbricati per civile abitazione tra Viale Giovanni XXIII e Via Etna. Successivamente, il titolo originario è stato oggetto di diverse varianti: la prima mediante la **Pratica n. 58/2025**, seguita dalla **n. 6/2006** e dalla **n. 3/2007**. Il processo si è concluso con la **Pratica n. 13/2014**, volta alla regolarizzazione del recupero abitativo e alla chiusura di verande negli ex locali tecnici.

Dal sopralluogo è emersa generale conformità tra quanto visionato e i dati planimetrici riportati nei documenti ufficiali catastali e comunali.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

I beni compresi nel LOTTO QUATTRO non presentano abusi.

ALTRE SPESE.

Nel corso delle ricerche effettuate dal CTU, e dal materiale fornito dall'attuale amministratore di condominio sono stati riscontrati oneri gravanti sui beni componenti il LOTTO n. 4 – ovvero le spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolute. Ad oggi le spese insolute sono complessivamente quantificabili in € **4.296,38**.

Disponibilità dei beni:

- Appartamento occupato.
- Garage libero.

Prezzo base d'asta dell'intero lotto quattro: € 95.000,00;

Offerta minima: € 71.250,00 pari al 75% del prezzo base

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00;

Cauzione non inferiore 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 IT 28 V 05036 16900 CC0451305493

Intestato a Procedura esecutiva n. 496/2022 Tribunale Catania.

LOTTO CINQUE

Diritto di proprietà sulla unità immobiliare così composta:

- N. 1 appartamento al Piano secondo;
- N. 1 posto auto esterno al Piano terra.

L'appartamento al Piano secondo, Via Etna nn. 12/10, Palazzina "C.1" – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 12. Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 113 metri quadrati (escluse aree scoperte 104 mq), Rendita Catastale Euro 340; ed è così composto:

- N.1 cucina abitabile;
- N.1 disimpegno;
- N.1 servizio igienico;
- N.1 lavanderia;
- N.1 ripostiglio;
- N.1 balcone.

-Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etna nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 9. Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale 15 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 32,54.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO CINQUE

Appartamento.

L'appartamento - con accesso dal vano scala dotato di ascensore - complessivamente si articola in tre vani, una cucina abitabile, un disimpegno, un servizio igienico, una lavanderia, un ripostiglio ed un balcone a giro lungo i prospetti liberi dell'appartamento. Le tinteggiature interne sono in idropittura prevalentemente a tinte chiare, con porzioni di intradosso di solaio interessate da umidità. Le porte interne sono in legno tamburato color noce. È presente un portoncino blindato, e gli infissi esterni sono in alluminio bianco, completi di avvolgibile. È presente pavimentazione in gres di colore chiaro sia nel living che in balcone; nei servizi igienici sono presenti piastrelle a muro di ceramica in tinta con il pavimento.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si mostrava pieno di biancheria, mobilio e oggetti alla rinfusa.

Posto auto esterno a raso.

Il posto auto scoperto è ubicato sulla corte carrabile (*foglio 1, particella 1919 subalterno 22*), con accesso carrabile dal civico 16. Il bene si trova immediatamente sulla sinistra dell'area cortilizia, è contrassegnato come stallo "n.9" e presenta finitura in asfalto.

Situazione urbanistica e catastale:

Il CTU ha verificato che:

L'edificio di cui fanno parte i tutti i lotti di proprietà del debitore è stato costruito tra il 1997 ed il 2014, in presenza di regolare titolo edificatorio e successive varianti.

In particolare, l'iter edilizio ha avuto inizio con la **Concessione n. 19/1997**, relativa alla costruzione di fabbricati per civile abitazione tra Viale Giovanni XXIII e Via Etna. Successivamente, il titolo originario è stato oggetto di diverse varianti: la prima mediante la **Pratica n. 58/2025**, seguita dalla **n. 6/2006** e dalla **n. 3/2007**. Il processo si è concluso con la **Pratica n. 13/2014**, volta alla regolarizzazione del recupero abitativo e alla chiusura di verande negli ex locali tecnici.

Dal sopralluogo sono emerse lievi difformità.

Rispetto alle risultanze catastali: non è presente partizione tra disimpegno ed antibagno rappresentata in planimetria in atti.

Rispetto al progetto urbanistico: diversa sagoma del tramezzo tra lavanderia e camera da letto; diversa ubicazione della porta d'ingresso all'appartamento, con creazione di ripostiglio contiguo al salone. Gli interventi descritti sono stati realizzati in contrasto con le autorizzazioni urbanistiche e, dunque, rappresentano abusi edilizi, tuttavia regolarizzabili.

Il CTU ha quantificato i costi di regolarizzazione urbanistica delle modifiche realizzate in assenza di autorizzazione con una pratica di Cila tardiva, e i costi della variazione della planimetria catastale dell'immobile, oggetto della procedura esecutiva.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

Appartamento- abusi sanabili

Le difformità sanabili riguardano l'appartamento, il quale risulta generalmente regolare dal punto di vista urbanistico e catastale; va tuttavia operato un perfezionamento della regolarità urbanistica del bene per la presenza di variazioni lievi nella distribuzione interna e nella posizione della porta d'ingresso su corpo scala condominiale - rispetto alle risultanze dei titoli edificatori - e un successivo aggiornamento della planimetria catastale. Le succitate opere (diversa sagoma tramezzi/nuovi tramezzi e spostamento della porta d'ingresso), prima della realizzazione, avrebbero dovuto essere denunciate mediante CILA (come novellato dal D.P.R. N.380/2001 e dal successivo D.Lgs 222/2016 che ne costituisce ss.mm.ii.).

Trattandosi di un intervento già ultimato, si può ricorrere al medesimo strumento normativo, ma applicando la penale di tardiva comunicazione, che comporta una sanzione amministrativa di € **1.000,00**. L'aggiudicatario, qualora volesse mantenere le opere descritte abusivamente realizzate, dovrebbe dunque regolarizzarle mediante presentazione di CILA tardiva e corresponsione della citata ammenda. Occorrerà altresì procedere ad un successivo aggiornamento catastale - mediante pratica Docfa (per eliminare il tramezzo tra antibagno e disimpegno). Infine, dal punto di vista urbanistico, la regolarizzazione dei beni risulterà perfezionata mediante successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) Parziale.

Quanto ai costi di regolarizzazione per la parte di **irregolarità sanabili** che interessano **l'appartamento del Lotto cinque**, si riporta una quantificazione approssimativa delle spese tecniche, delle somme da pagare (a titolo di oblazione e conguaglio, spese amministrative, di

segreteria e d'istruttoria, eventuali prove statiche e collaudo) - il cui calcolo è stato effettuato in via forfettaria e secondo le linee guida di solito seguite dai competenti uffici.

Le spese complessive per la regolarizzazione degli abusi complessivamente riscontrati, tutti sanabili, ammonterebbero approssimativamente ad € 3.500,00.

ALTRE SPESE.

Nel corso delle ricerche effettuate dal CTU, e dal materiale fornito dall'attuale amministratore di condominio sono stati riscontrati oneri gravanti sui beni componenti il LOTTO CINQUE – ovvero le spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolute. Ad oggi le spese insolute sono complessivamente quantificabili in € 6.312,93.

Disponibilità dei beni:

- Appartamento libero.
- Posto auto esterno a raso libero.

Prezzo base d'asta dell'intero lotto cinque: 81.000,00;

Offerta minima: € 60.750,00 pari al 75% del prezzo base

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00;

Cauzione non inferiore 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 IT 28 V 05036 16900 CC0451305493

Intestato a Procedura esecutiva n. 496/2022 Tribunale Catania.

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@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.

Le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte (cioè entro le ore 13.00 del 28.05.2026). 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.tribunalecatania.it, www.astegiudiziarie.it, www.casa.it, idealista.it e Bakeca.it, www.reteaste.it, che deve essere consultata dall'offerente, in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il delegato/professionista Avv. Marianna Bennati con studio in Catania Via Oliveto Scammacca 99, tel. 095552231, 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. 496/2022 R.E. Tribunale di Catania"; 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 il gestore della vendita telematica contattando Aste Giudiziarie

Inlinea SpA 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.

SEGUE MODULO DI DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE SINCRONE TELEMATICHE

Catania, 18/03/2026

Il Professionista Delegato



TRIBUNALE DI CATANIA

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 496/2022 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 deciptate 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 eseguiti.

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

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

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

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

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

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

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

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

PAGAMENTO DEL BOLLO

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

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

La conferma dell'offerta telematica genera il cd. "hash" (cioè, una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

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

AVVERTENZE

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

MANUALI PER L'UTENTE

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

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

Catania, 18.03.2026

Il Professionista Delegato