

TRIBUNALE DI CATANIA

Procedura esecutiva immobiliare n. 565/2021 Rge

G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

III AVVISO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA

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

Il sottoscritto Avv. Gaetano Messina, CF: MSSGTN71H03C351H, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza del 07.05.2025, nel procedimento esecutivo **n. 565/2021 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **22 MAGGIO 2026 alle ore 10:00**, presso i locali di Zucchetti Software Giuridico srl, in Catania C.so Italia n. 10, procederà alla **vendita sincrona telematica** dei beni immobili *infra* descritti, meglio individuati in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

L'offerta di acquisto deve essere presentata esclusivamente con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.fallcoaste.it

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO UNICO:

Diritto di piena proprietà sulla seguente unità:

Immobile destinato a struttura alberghiera, denominato Hotel Santa Tecla Palace (Hotel a quattro stelle) ubicato in Acireale all'ingresso della frazione Santa Tecla, provincia di Catania, con accesso dal civico 100 della via Balestrate. Trattasi di una prestigiosa struttura alberghiera, a quattro stelle, prospiciente il mare ubicata all'interno della Riserva della Timpa del territorio di Acireale ed in particolare della frazione Santa Tecla. La struttura gode quindi di una singolare ubicazione tra il mar Jonio e la scarpata naturale della Timpa.

Il compendio oggetto di pignoramento risulta quindi costituito dai seguenti beni immobili:

Un fabbricato principale multipiano identificato catastalmente al foglio 51 part.36 sub.4 (ex sub.3 ed ex sub.1) con annessa ampia area esterna dotata di piscina ed ulteriore area esterna

destinata a parcheggio e manovra e con terrazze fronte mare; ulteriore fabbricato indipendente a due elevazioni fuori terra ed area esterna di pertinenza non più in uso, denominato "Hotel Teclina" con annessa ulteriore piscina ed area esterna fronte mare ed ubicato a nord del precedente, identificato al foglio 51 part.36 sub.2; un'area attrezzata con campo da tennis e mini golf con fabbricato, area a verde con ulteriore fabbricato che costituisce la porzione esterna disposta a quota più elevata identificata al foglio 51 part.472 (ex part.35). La part.472 è raggiungibile da scale che si dipartono dall'area esterna antistante la Hall dell'albergo e da una stradina interpoderale che con l'ausilio di google maps risulterebbe anch'essa via Balestrate e che attraversa la part.472; una porzione di terreno naturale sul confine nord identificato al foglio 51 partt. 270 e 271 ed ulteriore area esterna, attraversata dalla stradina interpoderale sopra citata, costituita dalle partt. 281, 282, 295, 297 e 298 tutte del foglio 51.

Fa parte del compendio e risulta anch'essa oggetto di pignoramento, l'area di manovra a nord-ovest che si collega alla strada Provinciale per Riposto, utilizzabile come area a parcheggio che risulta identificata al foglio 51 part.269.

Il compendio immobiliare è identificato catastalmente:

al NCEU del Comune di Acireale:

al foglio **51 part. 36 sub.4** (ex sub.3 ed ex sub.1), cat. D/2, Via Balestrate n. 100, Piano S1-S2-T-6, R.C. € 191.220,00;

foglio **51 part.36 sub.2**, cat. D/2, Via Balestrate n. 100, Piano S1-T-1, R.C. € 4.246,00;

foglio **51 part.472**, cat. D/6, Via Balestrate n. 100, Piano T, R.C. € 1.993,00;

ed al NCT del Comune di Acireale:

al foglio **51 part. 269**, agrumeto classe 3, are 18.13, R.D. € 31,65 e R.A. € 25,28;

foglio **51 part. 270**, agrumeto classe 2, are 01.60, R.D. € 8,22 e R.A. € 2,48;

foglio **51 part. 271**, agrumeto classe 2, are 02.60, R.D. € 13,36 e R.A. € 4,03;

foglio **51 part. 281**, agrumeto classe 2, are 00.20, R.D. € 0,55 e R.A. € 0,31;

foglio **51 part. 282**, agrumeto classe 2, are 00.36, R.D. € 0,99 e R.A. € 0,56;

foglio **51 part. 295**, agrumeto classe 2, are 16.31, R.D. € 44,90 e R.A. € 25,27;

foglio **51 part. 297**, agrumeto classe 2, are 02.57, R.D. € 7,07 e R.A. € 3,98;

foglio **51 part. 298**, agrumeto classe 2, are 00.47, R.D. € 1,29 e R.A. € 0,73.

L'intero compendio confina a nord con le partt. 544, 529 e 420 (se pur risulta in parte attraversato dalla stessa part.420); a est con la part. 502 (area demaniale fronte mare); a sud con le partt. 268, 60, 283, 284, 434, 392 e 537 ed a ovest con le partt. 268, 434, 392 e la via Provinciale per Riposto.

Si invita a leggere attentamente quanto riportato nella perizia di stima e nell'elaborato integrativo in risposta alle osservazioni del D.E.

Si segnala, altresì, che a seguito del verificarsi del fenomeno atmosferico denominato "Ciclone Harry" avvenuto tra il 19 ed il 21.01.2026 da un esame ispettivo è emerso quanto segue:

Al piano terra, l'azione eolica ha determinato lo scardinamento di una vetrata sul lato destro della hall. Il conseguente ingresso di acque meteoriche ha causato fenomeni infiltrativi verso il piano sottostante, con diffusi ammaloramenti e parziali distacchi del controsoffitto in pannelli.

Al secondo piano seminterrato, la pressione cinetica del vento e l'impatto del moto ondoso hanno divelto gli infissi prospicienti l'area demaniale. Si riscontrano allagamenti superficiali e danni alla finitura dei soffitti per percolazione dal piano superiore.

Nella parte esterna, infine, si rilevano danni di natura strutturale esclusivamente sulla terrazza in cemento insistente sull'area demaniale marittima, in parte demolita dalla forza d'urto del mare.

I danni non appaiono intaccare la solidità statica dell'edificio, limitandosi alle finiture interne (controsoffitti) e agli infissi dei piani sottostrada.

I danni derivanti dagli eventi metereologici potranno essere verificati, visionando la produzione fotografica allegata e per chi sarà interessato all'acquisto tramite la visita degli immobili, da prenotare mediante il portale telematico delle vendite pubbliche.

Disponibilità del bene: il compendio immobiliare è libero da persone e successivamente verrà liberato anche dalle cose.

Prezzo base: € 11.250.000,00 (undicimilioniduecentocinquantamila euro);

Offerta minima: € 8.437.500,00 (ottomilioniquattrocentotrentasettemilacinquento euro), pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 15.000.00

Cauzione: somma 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 aperto presso la Banca Agricola Popolare di Sicilia, succursale di Catania: IBAN IT 58 R 05036 16900 CC0451304865.

Inserire come causale del bonifico per la cauzione: "Proc. esecutiva n. 565/2021 RGE, cauzione ed acconto spese".

Situazione urbanistica e catastale:

Dalla consulenza tecnica d'ufficio risulta quanto segue:

il complesso alberghiero staggitto è stato realizzato giusta rilascio della L.E. n.834 del 14.09.1971 che ne autorizza la costruzione e successive varianti a cui corrispondono i seguenti titoli edilizi: L.E. n.835 del 22.02.1972; L.E. n.1085 del 12.05.1973; L.E. n.1976 del 09.03.1976 e n.2081 del 31.07.1976.

Successivamente ai titoli sopra citati è stata rilasciata l'Abitabilità parziale del 25.05.1977, pratica 18, riferita ai citati titoli 834/71, 835/72, 1085/73 e 2081/76.

In data 07.03.78 veniva rilasciata la concessione edilizia n. 34, in variante della precedente licenza edilizia n. 2081/76, avente come oggetto "modifiche interne all'edificio relative al piano cantinato", che successivamente veniva rinnovata con provvedimento n.32/85 del 09.02.85: tale provvedimento costituisce rinnovamento con variante della C.E. n. 34/85.

Contestualmente veniva rilasciata la C.E. n. 32 del 02.02.1985, che costituisce un ampliamento dei lavori di cui alla C.E. 34/78 e consiste in un'estensione del pergolato della terrazza del locale roof sito al quinto piano.

Successivamente veniva rilasciata C.E. n. 165 del 18.06.1988 che costituisce variante della C.E. n. 31/85, relativa a copertura e quinto piano, nonché ulteriori titoli di minore importanza per lavori di manutenzione straordinaria (n. 136 del 10.12.98, n. 194 del 12.06.2000).

In data 07.11.2006, rendendosi necessarie delle modifiche interne per esigenze della struttura alberghiera, veniva effettuata comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 10.08.1985 n. 37/85.

Durante lo svolgimento dell'attività della struttura alberghiera sono state presentate numerose richieste di sanatoria che confluiscono in un unico provvedimento finale, costituito dalla concessione edilizia in sanatoria n. 940 del 18.12.2006 che legittima, sotto il profilo urbanistico lo stato attuale dell'Hotel Teclina. Essa inerisce i lavori di: ampliamento al piano terra del locale ristorante dell'albergo, costruzione di un attiguo locale cucina con relativi accessori ed ampliamento di una stanza attigua al "locale direzione" (pratica n.2172); ampliamento al piano terra della "Zona Hall" relativa all'Hotel Teclina (pratica n.2203); realizzazione di opere riguardanti l'ampliamento del quinto piano dell'edificio principale e realizzazione di opere riguardanti l'ampliamento del quinto piano sempre dell'edificio principale e più precisamente, ampliamento di una sala ristorante denominata "Roof Catania", ampliamento "zona cucina preparazioni", ampliamento della sala ristorante denominata "Roof Messina", realizzazione di una batteria di servizi igienico sanitari attigua alla sala ristorante "Roof Messina e all'aiuola acquatica" (pratica 2965); cambio di destinazione d'uso, sempre al quinto piano, di originari locali tecnici in una batteria di servizi igienici attigui al locale macchine ascensori e all "aiuola acquatica" (pratica n.2966).

Ai titoli sopra esposti segue la C.E. n.06/2009 del 26.01.2009 inerente ai lavori di riqualificazione funzionale, estetica e tecnologica e realizzazione di una sala polifunzionale da realizzarsi nel fabbricato principale.

Segue l'autorizzazione edilizia n.64/2014 del 15.09.2014 finalizzata a non apportare le modifiche della C.E. n.06/2009 relativa al piano quinto della struttura alberghiera.

Ultimati i suddetti lavori viene rilasciata la Certificazione di Agibilità n.29/2015 del 11.05.2015 (il presente titolo è riferito alla C.E. n.06/2009 e all'autorizzazione n.64/2014 ed al fabbricato identificato al NCU al foglio 51 part.36 sub.4).

La pratica più recente rinvenuta presso l'UTC del Comune di Acireale è la CILA in sanatoria prot.0035895 del 17.04.2018 relativa a modifiche interne del fabbricato per interventi di manutenzione straordinaria, i cui grafici di progetto ad essa allegati corrispondono, salvo qualche modifica interna, allo stato di fatto.

Si segnalano dunque, nei vari piani, alcune difformità planimetriche rispetto a quanto autorizzato. In particolare al quinto piano, adibito allo stato attuale ad abitazione, è stata realizzata sul lato ovest e in assenza di titolo edilizio, una struttura precaria costituita da una veranda estesa circa 18 mq.

Non sono presenti istanze di condono non esitate.

Le difformità rilevate sono regolarizzabili attraverso la presentazione di CILA per interventi di edilizia libera, secondo il modello utilizzato su tutto il territorio nazionale punto e.3: intervento già realizzato, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, come recepito dalla L.R. 16/2016 e s.m.i, con il pagamento di una sanzione pari a 1.000 €. Attraverso la presentazione della suddetta CILA è possibile regolarizzare anche la veranda (art. 20 L.R. 4/2003, come modificato dalla L.R. 15/20061), previo ottenimento del Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC. in quanto la stessa costituisce modifica di prospetto. La spesa stimata per la regolarizzazione di tutti gli abusi riscontrati si stima in complessivi € 10.000,00. I costi di regolarizzazione sono stati detratti dal prezzo base.

Pertanto, accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, salvo quanto sopra specificato, dopo la presentazione della CILA si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia del complesso alberghiero staggito, compresa la dependance costituita dall'hotel Teclina.

Il tutto come meglio descritto dagli esperti nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio, da intendersi qui interamente ripetuta e trascritta alla quale si fa espresso rinvio per tutto quanto ivi indicato e da intendersi conosciuta dall'offerente.

Si precisa, pertanto, che la regolarizzazione urbanistica e catastale ove vi siano i presupposti spettano all'aggiudicatario.

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 ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

L'offerta di acquisto con modalità telematiche 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

Tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte e quindi entro le ore 13.00 del 21.05.2026. 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

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma degli esperti, reperibile sui siti internet www.fallcoaste.it, www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecatania.it e www.giustizia.catania.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. Gaetano Messina con studio in Acireale (CT) Corso Sicilia n. 25 è stato nominato Custode Giudiziario del sopra indicato bene immobile ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato 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.

Gli immobili vengono venduti liberi 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. 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 degli immobili 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. 565/2021 R.G.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.

Si dà avviso ai creditori che copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato presso il suo studio.

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 E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE tutti i martedì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 (tel. 0586.095320) dedicato all'assistenza in loco agli offerenti telematici per:

- la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- la compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- il rilascio a richiesta di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

Per **supporto tecnico** durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Zucchetti Software Giuridico Srl ai seguenti recapiti:

- numero assistenza: 0444-346211;
- email: aste@fallco.it.

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30.

Catania, 04.03.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Gaetano Messina

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@giustiziacert.it** e si intende **depositata** solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia

Il deposito deve avvenire entro le **ore 13.00** del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte, pertanto, entro tale data ed orario dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero 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 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. 565/2021 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, invece, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto, le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente: se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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

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

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato.

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

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore; circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere);
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

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

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

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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

utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PAGAMENTO DEL BOLLO

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

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

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

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

AVVERTENZE

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

MANUALI PER L'UTENTE

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

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

Catania, 04.03.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Gaetano Messina