

TRIBUNALE DI CATANIA

Procedura esecutiva immobiliare n. 618/2021 Rge

G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa

I^ 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 01.09.2025, nel procedimento esecutivo **n. 618/2021 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 Dicembre 2025 alle ore 10:00**, presso i locali di Astalegale.net in Catania Via Alberto Mario n. 56 (c/o P.A.V.I.D.), 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.spazioaste.it

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO UNO: Diritto di piena proprietà sulla seguente unità immobiliare: bottega terrana sita in Catania ed avente accesso dal civico n. 86 di via Case Sante, estesa catastalmente 19 mq, censita al NCEU del comune di Catania al fg. 69, part. 15491, sub. 43, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 19, RC € 155,04;

Disponibilità del bene: libero da persone.

Prezzo base: € 8.000,00.

Offerta minima: € 6.000,00, pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 250,00.

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 59 E 05036 16900 CC0451305240.

Inserire come causale del bonifico per la cauzione: "Proc. esecutiva n. 618/2021 RGE, cauzione ed acconto spese".

LOTTO DUE: Diritto di piena proprietà sulla seguente unità immobiliare: bottega terrana sita in Catania ed avente accesso dal civico n. 88 di via Case Sante, estesa catastalmente 22 mq, censita al NCEU del comune di Catania al fg. 69, part. 15491, sub. 44, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 22, RC € 179,52;

Disponibilità del bene: libero da persone.

Prezzo base: € 9.000,00.

Offerta minima: € 6.750,00, pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 250,00.

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 59 E 05036 16900 CC0451305240.

LOTTO TRE: Diritto di piena proprietà sulla seguente unità immobiliare: bottega terrana sita in Catania ed avente accesso dal civico n. 90 di via Case Sante, estesa catastalmente 29 mq, censita al NCEU del comune di Catania al fg. 69, part. 15491, sub. 45, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 29, RC € 236,64;

Disponibilità del bene: libero da persone.

Prezzo base: € 12.000,00.

Offerta minima: € 9.000,00, pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 250,00.

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 59 E 05036 16900 CC0451305240.

LOTTO QUATTRO: Diritto di piena proprietà sulla seguente unità immobiliare: bottega terrana sita in Catania ed avente accesso dal civico n. 53 di via Santa Maria della Catena, estesa

catastalmente 24 mq, censita al NCEU del comune di Catania al fg. 69, part. 15491, sub.46, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 24, RC € 195,84;

Disponibilità del bene: libero da persone.

Prezzo base: € 10.000,00.

Offerta minima: € 7.500,00, pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 250,00.

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 59 E 05036 16900 CC0451305240.

LOTTO CINQUE: Diritto di piena proprietà sulla seguente unità immobiliare: bottega terrana sita in Catania ed avente accesso dal civico n. 49 di via Santa Maria della Catena, estesa catastralmente 50 mq, censita al NCEU del comune di Catania al fg. 69, part. 15491, sub. 47, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 50, RC € 408,00;

Disponibilità del bene: libero da persone.

Prezzo base: € 21.000,00.

Offerta minima: € 15.750,00, pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 500,00.

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 59 E 05036 16900 CC0451305240.

LOTTO SEI: Diritto di piena proprietà sulla seguente unità immobiliare: appartamento sito in Catania posto al primo piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria della Catena, composto da tre vani, censito al NCEU al fg. 69, part. 15491 sub. 22, piano 1, z.c.1, cat. A/3, cl. 5, vani 3, R.C. € 278,89;

Disponibilità del bene: libero da persone.

Prezzo base: € 63.000,00.

Offerta minima: € 47.250,00, pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00.

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 59 E 05036 16900 CC0451305240.

LOTTO SETTE: Diritto di piena proprietà sulla seguente unità immobiliare: unità immobiliare urbana sita in Catania posta al primo e secondo piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria della Catena, composta da 3,5 vani, censito al NCEU al fg. 69 part. 15491, sub. 23, piano 1-2, z.c.1, cat. A/3, cl. 5, vani 3,5, RC € 325,37;

Disponibilità del bene: libero da persone.

Prezzo base: € 74.000,00.

Offerta minima: € 55.500,00, pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00.

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 59 E 05036 16900 CC0451305240.

LOTTO OTTO: Diritto di piena proprietà sulla seguente unità immobiliare: unità immobiliare urbana sita in Catania posta al primo e secondo piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria della Catena, composta da 3,5 vani, censito al NCEU al fg. 69 part. 15491, sub. 24, piano 1-2, z.c.1, cat. A/3, cl. 5, vani 3,5, RC € 325,37;

Disponibilità del bene: libero da persone.

Prezzo base: € 65.000,00.

Offerta minima: € 48.750,00, pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00.

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 59 E 05036 16900 CC0451305240.

LOTTO NOVE: Diritto di piena proprietà sulla seguente unità immobiliare: unità immobiliare urbana sita in Catania posta al secondo piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria della Catena, composta da 5 vani, censito al NCEU al fg. 69 part. 15491, sub. 26, piano 2, z.c.1, cat. A/3, cl. 5, vani 5, RC € 464,81;

Disponibilità del bene: libero da persone.

Prezzo base: € 74.000,00.

Offerta minima: € 55.500,00, pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00.

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 59 E 05036 16900 CC0451305240.

LOTTO 10: Diritto di piena proprietà sulla seguente unità immobiliare: unità immobiliare urbana sita in Catania posta al quarto piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria della Catena, composta da 3,5 vani, censito al NCEU al fg. 69 part. 15491, sub. 41, piano 4, z.c.1, cat. A/3, cl. 6, vani 3,5, RC € 388,63.

Disponibilità del bene: libero da persone.

Prezzo base: € 80.000,00.

Offerta minima: € 60.000,00, pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo di gara: € 1.800,00.

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 59 E 05036 16900 CC0451305240.

Situazione urbanistica e catastale:

Dalla consulenza tecnica d'ufficio risulta quanto segue.

Il fabbricato ove sono presenti gli immobili oggetto di vendita è di costruzione ottocentesca, è situato in Zona Z.T.O. A, non vincolata paesaggisticamente. Dopo il susseguirsi di vari provvedimenti comunali negli anni 1982, 1995, Nulla Osta S.B. Culturali 2003, la debitrice esecutata, dopo l'atto di compravendita ha presentato un progetto di ristrutturazione totale, di frazionamento in diverse unità abitative e di trasformazione dei locali al piano terra con un cambio di destinazione d'uso da abitazioni a laboratori artigianali. Il progetto n.1008/08 della debitrice viene approvato e rilasciato con Concessione edificatoria provv. Urb/476 del 10.08.2009. I lavori sono iniziati il 05.08.2010 vista la comunicazione del 03.08.2010. Con provvedimento comunale del 18.09.2013 si esprimeva parere favorevole alla proroga di fine lavori entro il 01.03.2014.

Il 06.08.2013 con n. protocollo 1697/13 veniva depositata al protocollo del Comune di Catania un progetto di variante in corso d'opera delle opere autorizzate con concessione 476/09. Con raccomandate a.r. del 10.2.2014 e del 24.2.2014 venivano inviate al rappresentante legale della

debitrice lettere di richiesta integrazione documenti relativi al procedimento di rilascio della Concessione Edilizia in Variante in Corso d'Opera per il i lavori di ristrutturazione, frazionamento e cambio di destinazione d'uso inerente le unità immobiliari site in Via S. Maria della Catena n.51 e Censite al N.C.E.U. al Foglio 69 part.lla 15491 SUB 1,2,3,4,5,10,11,12,13,14,15,16,17,18. Successivamente, l'ufficio di direzione urbanistica, ha pubblicato in albo pretorio e inviato per raccomandata alla debitrice eseguita ed al legale rappresentante della stessa, la nota n.133191 del 22.04.2014 che riportava la NON procedibilità dell'istanza del 06.08.13, visto il mancato riscontro alle richieste di integrazione documenti precedenti. La nota n.133191 riporta che la stessa ha valore di preavviso di diniego (con nota del 12.05.25 l'U.T. ha chiarito che la pratica di variante alla C.E. 476/09 non è stata mai autorizzata). Ricostruito il quadro autorizzativo urbanistico dei lavori eseguiti sulle unità immobiliari, si può dichiarare oggi che i lavori eseguiti secondo la Variante depositata, non sono stati autorizzati. Lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto di pignoramento è difforme dalla Concessione Edilizia legittima, n.476/2009. Ne consegue quindi che bisogna sanare tutti lavori non autorizzati, quindi difformi dalla C.E. 476/09.

In particolare:

PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 43 (LOTTO 1)**: la planimetria corrisponde con il progetto approvato, ma non con lo stato dei luoghi (servizi igienici mancanti).

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 44 (LOTTO 2)**: la planimetria catastale non corrisponde con il progetto approvato, né con lo stato dei luoghi che corrisponde alla variante non autorizzata (servizi igienici mancanti sui luoghi e posizionati diversamente, inoltre è stata murata una finestra).

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 45 (LOTTO 3)**: la planimetria catastale non corrisponde con il progetto approvato, né con lo stato dei luoghi che corrisponde alla variante non autorizzata (all'ingresso presenti ancora tramezzi da demolire, e su Via Case Sante al posto del portone num. civ. 90 c'è una finestra, che non consente più l'accesso dalla strada e non fa più rispettare il rapporto aeroilluminante).

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 46 (LOTTO 4)**: la planimetria corrisponde con il progetto approvato, ma non con lo stato dei luoghi ove mancano i servizi igienici.

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 47 (LOTTO 5)**: la planimetria corrisponde con il progetto approvato, ma non con lo stato dei luoghi ove mancano i servizi igienici.

PIANO PRIMO

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 22 (LOTTO 6)**: la planimetria catastale corrisponde in parte con il progetto approvato. Lo stato dei luoghi corrisponde alla variante non autorizzata (porta d'ingresso in altra posizione, cucina ricavata nello spazio sottoscala sub 23, e vano wc più grande).

PIANO PRIMO-SECONDO

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 23 (LOTTO 7)**: la planimetria catastale non corrisponde con il progetto approvato. Lo stato dei luoghi corrisponde alla variante non autorizzata (posizionamento diverso della scala – opera strutturale - ed apertura finestra non prevista nel progetto autorizzato- conseguente modifica di prospetto).

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 24 (LOTTO 8)**: la planimetria catastale corrisponde solo nel piano primo con il progetto approvato. Lo stato dei luoghi corrisponde alla variante non autorizzata (al piano secondo sono presenti bagno e ripostiglio non previsti nel progetto approvato).

PIANO SECONDO

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 26 (LOTTO 9)**: la planimetria catastale corrisponde in parte con il progetto approvato. Lo stato dei luoghi corrisponde alla variante non autorizzata (finestra soggiorno lato Est più piccola del progetto approvato, vano cucina leggermente più grande del vano autorizzato).

PIANO QUARTO

Per quanto riguarda l'unità negoziale **Foglio 69 part.15491 sub 41 (LOTTO 10)**: la planimetria catastale non corrisponde con il progetto approvato. Lo stato dei luoghi corrisponde alla variante non autorizzata (ampliato il vano soggiorno anticipando l'ingresso e relativa demolizione del muro del corridoio, eliminazione di una finestra nel vano Nord-Ovest, finestra non prevista nel progetto autorizzato e nuova posizione del wc). Il CTU ha valutato il ripristino dello stato dei luoghi al progetto approvato, visto che la finestra oggi chiusa era aperta in fase di rilievo precedente alla C.E. 476/09, e correttamente lasciata aperta nel progetto approvato. Ne consegue anche la demolizione del vano wc ed il posizionamento di quest'ultimo come da progetto approvato, ed una verifica statica C.I.S. (certificato di idoneità statica) vista la demolizione del muro non tramezzo del corridoio e lo spostamento delle aperture/finestre sul muro di confine.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla C.E. 476/09, pertanto, per la regolarizzazione dei lavori eseguiti in difformità parziale al progetto approvato è stata valutata la sanatoria di tutte le difformità riscontrate ed evidenziate.

I costi di sanatoria sono stati computati dal prezzo base d'asta.

Il tutto come meglio descritto dall'esperto nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio e nella relazione integrativa, da intendersi qui interamente ripetute e trascritte alle quali 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@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

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 17.12.2025. 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 dell'esperto, reperibile sui siti internet, www.astalegale.net e 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 Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero assistenza: 02 80030011;
- email: garaimmobiliare@astalegale.net

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

Catania, 14.10.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Gaetano Messina

TRIBUNALE DI CATANIA
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

A) OFFERTA TELEMATICA

Le offerte in via telematica devono essere formulate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, inviando il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, generato al termine del processo di redazione dell'offerta tramite il modulo *web* "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita.

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

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 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente, ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa, una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata e resa leggibile al delegato non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN indicato nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 618/2021 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 dalla 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.

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;

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Servizi > Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta telematica in formato XML (file denominato "bollo") di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa PEC con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta.

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

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

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

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematiche (PGVT), accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

Le offerte telematiche verranno valutate dal professionista delegato nella data ed a partire dall'orario indicati nell'avviso di vendita; il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste telematiche non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti;

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

in caso di presentazione di più offerte, il delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed

il bene viene aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto, senza che nel tempo di **due minuti/centoventi secondi** vi siano ulteriori rilanci;

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

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

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

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

AVVERTENZE

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

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente che vuol partecipare telematicamente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica all'indirizzo indicato nell'avviso di vendita oppure contattare il call-center al numero nel medesimo avviso indicato e potrà così, ottenere:

- assistenza per la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;

- supporto tecnico e informativo sulla compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- il rilascio, ove richiesto dall'interessato, di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC necessari per la presentazione dell'offerta.

MANUALI PER L'UTENTE

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

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

Catania, 14.10.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Gaetano Messina