

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**Avviso di vendita sincrona telematica  
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

**Seconda vendita**

Il sottoscritto avv. Vanessa Napoli, c.f. NPLVSS72P62C351H, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591 bis c.p.c. in data 10.12.2025 nel procedimento esecutivo **n. 765/2024 R.Esec.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **15 dicembre 2026 alle ore 11:00**, tramite il portale del gestore della vendita telematica *Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a*, sulla piattaforma: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), procederà alla **vendita sincrona telematica**, nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trova, dell'infradescritto bene immobile, meglio individuato in ogni sua parte nella perizia 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.

**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA**

LOTTO UNICO: Diritto di piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte dell'edificio condominiale sito in **Mascali (CT), frazione Nunziata di Mascali, via Etnea nn. 136-138**, e precisamente:

- appartamento posto al piano primo al quale si accede da una rampa di scala avente ingresso privato dal civico n. 136;
- locale ripostiglio ubicato al piano terra (sebbene accatastato come abitazione) sottostante l'appartamento sopra.

A) l'appartamento è composto da un vano ingresso, vano soggiorno, cucina, disimpegno, 3 camere da letto, un bagno e un locale lavanderia -ripostiglio; la camera posta sul lato ovest è dotata di cabina armadio; la cucina risulta in posizione diversa di quella dichiarata in planimetria catastale.  
indicato.

L'appartamento è composto all'esterno da due terrazzini di piano, uno posto sul lato ovest con funzione di ingresso/disimpegno esterno e l'altro sul lato est; nei due terrazzini esterni sono presenti due locali ripostiglio rispettivamente posti uno nel terrazzino del lato ovest (*con integrazione volumetria irregolare*) e l'altro in quello del lato est (*nella planimetria catastale è indicato come wc o latrina*).

Il locale ripostiglio posto ad ovest presenta un ampliamento volumetrico abusivo, e sono state realizzate nelle facciate esterne un vano porta sul lato ovest prospiciente il pertinente cortile e

una piccola finestrella nella facciata al confine lato nord, che non risultano presenti nella planimetria.

Sono presenti diverse zone in cui sono manifeste pregresse infiltrazioni di acqua meteorica anche proveniente dal tetto.

B) Il locale a piano terra, con cortile interno, anche se accatastato come abitazione popolare, di fatto è un locale deposito. Il detto immobile, come da perizia appresso citata, risulta difforme con la rappresentazione catastale.

*Rispetto alla planimetria ufficiale sono state realizzate delle **opere irregolari abusive**; la rampa scala, annessa all'unità al piano primo non ha ottenuto le dovute autorizzazioni degli enti preposti e le dovute variazioni catastali. La distribuzione degli spazi interni non risulta conforme a quanto rappresentato, oltre alle varie approssimazioni delle dimensioni, manca il wc, non risulta presente un vano di cui non è possibile comprendere se è stato murato, se costituisce una zona piena oppure potrebbe essere stato annesso a suo tempo ad altre immobili terzi, inoltre sono presenti modifiche e allargamento dei vani porta prospicienti via Etnea, di cui una porta è stata resa carrabile, apertura di varchi nella muratura portante e diversa distribuzione interna dei vani.*

*Lo stato di manutenzione del detto locale è scarso, si presenta come un locale deposito con pavimentazione in battuto di cemento e in un vano con mattonelle tipo di cotto antico, pareti di confine in parte a blocchi di cemento vibro-compresi lasciati allo stato grezzo.*

*Nel vano lato nord-est è realizzato un piccolo soppalco precario. L'impianto elettrico è realizzato con fili esterni volanti. Altresì all'interno del detto locale è presente una specie di zona locale tecnico con localizzazione della vasca di riserva idrica e il contatore acqua che serve il piano primo. Il locale in parte risulta rifinito di intonaci, in parte è allo stato grezzo.*

L'appartamento, posto al piano primo, nel suo insieme confina: a nord con piccola porzione del cortile del sub. 2 oggetto di procedura e con area di altra ditta terza, a est e ovest con immobili di altre ditte terze, a sud con strada provinciale via Etnea.

L'unità immobiliare adibita a deposito nel suo insieme confina: a nord con area di ditte terze confinanti, a est con unità immobiliari di altra ditta dello stesso fabbricato, a ovest con immobili di altre ditte terze confinanti, a sud con strada provinciale via Etnea.

I suddetti immobili risultano riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Mascali al foglio 34, particella 133:

-- subalterno 1, sezione urbana //, zona censuaria //, via Etnea n. 134/B, piano T-1, categoria A/2, classe 1, vani catastali 8, superficie Totale: 219 mq., Totale escluse aree scoperte: 209 mq, R.C. € 272,69;

-- subalterno 2, sezione urbana //, zona censuaria //, via Etnea n. 136-138, piano T, categoria A/4, classe 2, vani catastali 4, superficie Totale: 76 mq., Totale escluse aree scoperte: 74 mq, R.C. € 126,02.

### Situazione urbanistica e catastale

Dalla relazione di consulenza tecnica redatta dall'esperto dall'Ing. Filadelfo Tornabene in data 10.11.2025 e integrata in data 8.12.2015, risulta che:

*“gli immobili in oggetto presentano difformità catastali e irregolarità di natura urbanistica, paesaggistica e assenza di autorizzazioni del Genio Civile, realizzate sia internamente che esternamente e catalogabili in varie epoche.*

*A) L'unità immobiliare sub. 1, costruita intorno al 1939 circa in origine aveva consistenza catastale diversa. Una procedura di frazionamento informale al Catasto ha determinato la creazione di due porzioni di immobili del sub. 1 originario su particelle diverse e con proprietà distinte.*

*Tra il 1971 e il 2008 è stata realizzata una rampa di scala di accesso all'appartamento al piano primo, con appropriazione di porzione del piano terra, che per la documentazione a disposizione risulta abusiva con violazione della norma urbanistica e statica già in vigore dal 1972: L. 1086/1971 sulla gestione per la realizzazione delle strutture in cemento armato e acciaio.*

*Dal confronto dello stato di fatto con la documentazione catastale si rileva la realizzazione di una serie di interventi consistenti in aperture sistematiche di vani porta e varchi in pareti portanti in muratura, sia interne che esterne. Tali opere hanno possibilmente comportato una rilevante alterazione del comportamento strutturale sismico dell'intero fabbricato condominiale, con presunta modifica dell'assetto statico originario della struttura portante. Inoltre, parte delle aperture preesistenti, risultano otturate in parte mediante paretine di piccolo spessore.*

*Le modifiche riguardano sia il piano primo sia il piano terra, oltre alla realizzazione di un incremento di volumetria mediante un piccolo locale tecnico nel cortile ovest del piano primo.*

*A livello interno, si è realizzata una modifica della distribuzione dei vani, quali: la realizzazione di nuove aperture vani porta in pareti portanti, la chiusura di vani porta esistenti, nuove tramezzature, nuova realizzazione di disimpegno, nuovo bagno, nuova realizzazione di vano porta collegato al nuovo disimpegno interno, realizzazione di piccolo ampliamento con nuova volumetria esterna del locale tecnico-deposito, lato nord-ovest a prolungamento della parte esistente, nonché realizzazione di piccola apertura nella parete esterna di confine dentro il locale tecnico lato ovest; modifica dimensione vano finestra locale bagno;*

*B) il sottostante locale al piano terra si presenta allo stato grezzo e anche se accatastato come unità abitativa è di fatto utilizzato come locale deposito.*

*Detta unità immobiliare presenta diverse irregolarità e non corrispondenza totale con la planimetria catastale in particolare:*

*1) mancata corrispondenza tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi, anche in termini di dimensioni e sagoma dell'unità immobiliare in questione; manca il wc; inoltre non risulta presente un vano posteriore lato nord-ovest, indicato in planimetria*

*2) presenza di rampa scala irregolare in cemento armato, di collegamento con il soprastante appartamento sub.1;*

*3) realizzazione di vani porta in pareti portanti e varie altre modifiche nei varchi per passare da una navata all'altra del locale;*

*4) difformità nella disposizione interna dei locali, risulta assente un vano che a vista, e per quanto è stato possibile esaminare in occasione del sopralluogo, non si comprende se sia stato murato e quindi inaccessibile o costituisce una parte piena, oppure prima della vendita sia stato annesso a immobile terzi.*

*Per entrambe le unità immobiliari occorre presentare un progetto di possibile sanatoria organico e complessivo, tenuto conto delle modifiche strutturali sistematiche apportate alla muratura portante, con il beneficio dell'approvazione a seguito di tutti i pareri necessari. Tale progetto potrebbe comportare anche la necessità di una verifica strutturale complessiva dell'intero fabbricato condominiale, comprese le unità immobiliari a piano terra di proprietà di terzi estranei.*

*La sanatoria, per la complessità che si ritiene abbiano le dette opere, dovrà essere predisposta ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (che richiede la doppia conformità delle opere abusive), come recepito in Sicilia dall'art. 14 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., con applicazione dell'art. 110 L.R. 4/2003 sulla compatibilità statica. Tali disposizioni comportano l'attivazione della procedura di denuncia alla Procura della Repubblica, che scatterebbe al momento della presentazione delle pratiche di sanatoria da parte degli enti competenti, tenuto conto dell'impossibilità di individuare con certezza l'autore delle modifiche e la data di esecuzione delle opere anteriori al 2008, così come la data esatta di quelle documentalmente collocabili dopo il 2009.*

*In sintesi per le irregolarità degli immobili sarà necessaria la presentazione di un adeguato progetto di sanatoria ai sensi dell'ex art. 36 del DPR 380/2001 – L.R. 16/16 e ss.mm.ii, con tutte le varie procedure e opere da realizzare fino all'ottenimento dell'agibilità, che permetta di regolarizzare quelle parti che rientrano nella normativa, e demolire le parti che non vi rientrano, o dove ciò non venisse autorizzato la messa in pristino dei luoghi, che sono stati indicati in via presunta, salvo diverse disposizioni e autorizzazioni degli enti preposti che potranno esprimersi solo dopo la presentazione di un progetto esecutivo globale dello stato di*

*fatto. Per cui, quanto indicato in perizia è solo indicativo, di conseguenza gli enti preposti potranno chiedere modifiche, adeguamenti e ogni altro intervento necessario al rispetto degli orientamenti dei regolamenti dei detti enti e della Legge.*

*Gli enti a cui presentare il progetto globale di sanatoria urbanistico e statico, nonché la pratica per la successiva agibilità, saranno il Comune, il Genio Civile per quanto di pertinenza, la Soprintendenza SS.BB.CC. per quanto di pertinenza, e ogni altro ente pertinente sulla detta zona; successivamente all'approvazione della sanatoria o alla messa in pristino dei luoghi per quelle opere eventualmente non sanabili, a lavori completi nel rispetto delle procedure di normativa, si dovrà procedere a nuovo accatastamento e al deposito della SCA per l'agibilità; il tutto al momento impossibile per la presenza delle opere abusive;*

*Inoltre, per la presentazione dei progetti potrebbero essere necessari accertamenti con sondaggi strutturali specialistici al fine di redigere progetto di verifica e di eventuale progetto di adeguamento, oltre al sondaggio di verifica dell'esistenza o meno del vano lato nord-ovest del locale a piano terra. Il tutto va applicato a tutti gli abusi riscontrati in sede di sopralluogo e per quelli che venissero fuori in sede di accertamento sulle strutture modificate e non visibili a seguito del sopralluogo.*

*In merito agli eventuali costi necessari per la regolarizzazione o per la messa in pristino dei luoghi, in assenza di idonee progetti esecutivi, per tutti i vari abusi e verifiche con analisi globale per le strutture che dovranno essere presentati ai vari enti preposti, si può fare solo un'ipotesi di stima presunta, indicativa e forfettaria dei costi, salvo costi effettivi, che potranno essere calcolati al momento della presentazione delle relative pratiche agli enti preposti e con il confronto con gli stessi; pertanto, salvo costi effettivi, che potranno essere maggiori o minori a quelli presuntivamente indicati, si stimano in via presunta: € 15.000,00 circa per onorari tecnici e eventuali sondaggi di ispezione; € 4.000,00 circa per demolizione volumetria abusiva e ripristino del piccolo locale deposito esterno, terrazzino lato nord-ovest; € 11.000,00 circa per eventuali sanzioni, accatastamenti, oblazioni e versamenti vari ai vari enti preposti; eventuale adeguamento strutturale dove necessario progettato ai sensi delle NTC 2018 al Genio Civile, che considerato il numero di aperture nella muratura e tutte le altre opere strutturali realizzati in assenza di progetto, potrebbero richiedere un progetto di verifica sismica globale per miglioramento o adeguamento da valutare anche le condizioni della facciata esterna lato nord*

**Disponibilità del lotto: occupato dagli esecutati**

**Prezzo base:** € 53.250,00 (cinquantatremiladuecentocinquanta/00)

**Offerta minima:** € 39.937,50 (trentanovemilannovecentotrentasette/50)

**Rilancio minimo:** € 1.000,00 (mille/00)

**Cauzione:** importo 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.**

**MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA**

**GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA:** *Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A*

**PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA:** *www.astetelematiche.it*

**REFERENTE DELLA PROCEDURA:** *Avv. Vanessa Napoli*

\*\*\*\*\*

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 **esclusivamente in via telematica** a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma *www.astetelematiche.it*, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

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

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

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

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

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

Il professionista delegato avv. Vanessa Napoli, con studio in Catania, Corso delle Province n. 43, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso potranno 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.

La richiesta di visita inserita sul PVP verrà esitata dal custode fissando l'accesso entro 10 giorni dalla medesima, termine da intendersi decorrente dal trentesimo giorno antecedente la data fissata per l'esperimento della vendita, ferma la facoltà del custode di organizzarsi concedendo termini più ampi e concludere il calendario delle visite il **quinto giorno** lavorativo antecedente la data di scadenza per la presentazione delle offerte d'acquisto.

Il richiedente la visita deve coincidere con il soggetto interessato all'acquisto che dovrà poi intervenire personalmente in sede di visita o farsi rappresentare da soggetto munito di apposita delega o mandato.

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 pubblicati 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 GENERALI DELLA VENDITA**

La vendita 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; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente AVVISO e nelle allegate DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE 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 e ne ricorrano i presupposti (**la cui sussistenza dovrà verificare personalmente**), 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. 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. 765/2024 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.

**La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere gli accertamenti sul bene e sul regime fiscale all'acquisto. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.**

#### INFORMAZIONI UTILI

L'avviso integrale di vendita unitamente alle disposizioni generali, l'ordinanza di vendita con delega per le relative operazioni e l'elaborato peritale di stima saranno disponibili per la consultazione sui siti internet [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it).

Inoltre, l'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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 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](http://www.astegiudiziarie.it) e di seguito selezionare l'Ufficio suddetto

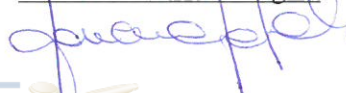
Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586.20141;
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

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

Catania, 17 settembre 2026

Il Professionista Delegato



## 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 [offertaapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertaapvp.dgsia@giustiziacerit.it) 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 dell'offerta di acquisto - con i relativi allegati - deve avvenire entro le **ore 13.00** del giorno antecedente la data prevista per la vendita, 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. 765/2024 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 deve indicare il regime patrimoniale della famiglia e se 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, 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 telematica renderà visibili al referente della procedura le offerte telematiche decriptate pervenute dal Ministero, a partire dall'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita nell'avviso di vendita per la successiva apertura dal professionista delegato.

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

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

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

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

Salvo che nell'ordinanza di vendita sia disposto diversamente, nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito 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, 17 settembre 2026



Il Professionista Delegato

