

Studio Legale Bennati
Via Oliveto Scammacca n. 99

95127 CATANIA

Tel. 095552231

infostudiobennati@studiolegalebennatict.it

TRIBUNALE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

artt. 490, 570 e 591 bis cpc

Il sottoscritto Avv. Marianna Bennati, C.F.: BNNMNN70D44C351Z, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania, Avv. Venera Fazio, ex art. 591-bis cpc in data 3.3.2022, e successivo provvedimento del 22/7/2025 nel procedimento esecutivo n. 844/2016 R.E. Tribunale di Catania, a norma dell'art. 490 cpc

AVVISA

che il giorno **5 Marzo 2026 alle ore 14:30**, presso l'Ufficio di Aste Giudiziarie sito in Catania Corso delle Province n. 203, scala E, procederà alla vendita sincrona mista del sotto descritto bene immobile, meglio individuato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolarmente di cui all'art. 161 ter disp. Att. Cpc di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 Febbraio 2015 n. 32.

L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

ED OFFERTA MINIMA

LOTTO UNICO

NUDA PROPRIETA' di un **fabbricato** in Giarre (CT), via Strada 86 n.10, con terreno agricolo di pertinenza esteso 33,20 are.

L'usufrutto risulta per ½ indiviso ciascuno, con reciproco accrescimento in favore del più longevo, in capo ai genitori di parte eseguita, uno dei quali deceduto nel 2010, anche se non risulta ad oggi ancora eseguita la voltura catastale a seguito della morte.

L'immobile è composto da piano terra, primo piano e piano sottotetto, con struttura intelaiata (travi-pilastri) in cemento armato, solai di interpiano in latero-cemento e copertura con lamiera gregata coibentata. La tamponatura esterna è del tipo a cassa

vuota, con rivestimento esterno realizzato con intonaco colorato. La tamponatura interna è realizzata con laterizi forati di spessore cm. 8,00. Il piano terra si compone di due locali, di cui uno adibito a garage ed il secondo a deposito. Entrambi i locali sono allo stato rustico, con pareti prive di intonaco, pavimento costituito solo dal massetto in cemento e gli infissi esterni in ferro.

Il **garage** ha una superficie calpestabile di circa 28,78 mq. ed un'altezza interna utile di mq. 3,15. Il deposito ha una superficie calpestabile di circa 22,99 mq, ed un'altezza interna utile di 2,50 mq. La superficie lorda dell'intero piano terra è di 64,75 mq. Circa.

Il primo piano con accesso da scala esterna in c.a. si compone di cucina, bagno, ingresso, vano scala, salone, lavanderia esterna e balcone prospettante su strada privata di accesso. Ha una superficie calpestabile di circa 50,65 mq, una superficie lorda di circa 61,40 mq e un'altezza interna di circa 3,10 ml.

La superficie complessiva del terrazzo e del ballatoio del primo piano è i circa 56,97 mq.

Il piano sottotetto con accesso da scala in legno si compone di bagno, disimpegno, una camera da letto con annesso terrazzo, e una seconda camera da letto con annesso terrazzo.

Il piano sottotetto ha una superficie calpestabile di circa 37,02 mq., una superficie lorda di circa 47,70 mq. La superficie complessiva dei due terrazzi è di circa 10,95 mq.

Il CTU dichiara che l'unità abitativa è in buone condizioni di manutenzione.

Gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione in ceramica, pareti con pittura lavabile. Gli infissi esterni del primo piano sono con porte in alluminio e vetro e serranda avvolgibile in plastica. Su tutti gli infissi è presente una inferriata di sicurezza. Gli infissi esterni del piano sottotetto sono con porte in alluminio e vetro. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

Ad ovest del lotto in prossimità dell'accesso secondario da strada privata poderale, sono presenti due tettoie. La prima tettoia, utilizzata come ricovero per autovetture, è chiusa su tre lati da tamponatura in laterizio, con struttura in metallo e copertura con lamiera grecata coibentata, di dimensione 6,00 m x 8,00 m., con superficie di circa 48,00 mq.

La seconda tettoia posta sul cancello dell'ingresso secondario ha struttura in metallo e copertura con lamiera grecata coibentata, di dimensione 5,00 m x 6,00 m., con superficie di circa 30,00 mq.

Antistante il fabbricato sono ubicati due manufatti di piccole dimensioni utilizzati come ricovero per attrezzi e materiali per l'agricoltura.

Il terreno agrario di pertinenza è costituito in parte da alberi di medio fusto (agrumeto) ed in parte a vigneto, e da alberi da frutto.

La superficie complessiva del terreno è di circa 3.300 mq.

L'accesso al fabbricato avviene da stradella privata che si diparte dalla via Strada 86 n.10.

L'intero lotto confina a nord con terreno altra ditta, a sud con terreno altra ditta (particella 81), ad est con strada privata di accesso ed in parte con terreno altra ditta (particella 67), ad ovest in parte con strada poderale (visibile in ortofoto) ed in parte con terreno altra ditta (particella 187).

I beni oggetto della esecuzione sono pervenuti in ragione di 1/1 di nuda proprietà.

In catasto censiti al N.C.E.U. del comune di Giarre al Foglio 87, Part. 89, Cat. A3, Cl. 5, Cons. 4,5 vani, Sup. Cat. 73 mq., Rendita €. 290,51 – P.T. - 1 Strada 86 Codavolpe San Leonardello (fabbricato) e Foglio 87, particella 83, Qualità Vigneto, classe 5, Sup. 33 are 20 ca, Red. Dom. €. 10,29 – Red. Agr. €. 6,66 in ditta per 1/1 di nuda proprietà al debitore esecutato.

Situazione urbanistica e catastale:

Dal certificato di destinazione urbanistica allegato dal CTU emerge che il fabbricato (Fg. 87, part. 89) ricade in zona omogenea territoriale “E”.

Il terreno agrario pertinenziale (Fg. 87, part. 83) ricade in zona omogenea territoriale “E” zona di inedificabilità (emergenze geomorfologiche).

Risulta trascritto a favore del Comune di Giarre vincolo di destinazione sul terreno agrario di pertinenza e sul fabbricato, che prevede fra l'altro (vedasi riquadro D della nota di trascrizione): ...”

1. Asservire la cubatura dell'intera area di mq. 3383,00 al fabbricato oggetto di esecuzione;
2. Destinare a parcheggio di autovetture, di pertinenza dell'immobile, l'area di mq. 42,75;
3. Vincolare alle relative destinazioni d'uso le unità immobiliari dell'edificio, e precisamente piano terra a garage e deposito e piano primo ad abitazione;
4. Non ricavare nello spazio compreso tra l'ultimo solaio e il tetto di copertura oltre quanto previsto in progetto, locali destinati ad abitazioni o ad altri usi, ad eccezione del torrino scala ed ascensore;
5. Non eseguire fabbricati accessori...”

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato in assenza di concessione edilizia, ed è stata rilasciata ai genitori di parte esecutata concessione edilizia in sanatoria n. 166 del 9/11/1991, relativamente al piano terra ed il piano primo.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati alla c.e. In sanatoria e lo stato dei luoghi rilevato dal CTU, sono emerse le seguenti modifiche:

1. Realizzazione di porta per l'accesso al deposito a piano terra e rimozione parete interna con realizzazione di un unico vano.
2. Realizzazione di vano porta e gradini di accesso, su prospetto ad ovest a primo piano;
3. Ampliamento del vano ripostiglio con chiusura di porzione di ballatoio prospettante a nord, a primo piano.
4. Realizzazione di un vano sottotetto adibito a civile abitazione con accesso da scala prefabbricata in legno collocata nel vano ripostiglio a piano rialzato.
5. Realizzazione di una tettoia, con pilastri in c.a. e copertura in legno e tegole;
6. Realizzazione di una tettoia chiusa su tre lati con mattoni forati e con pilastri e travi in tubolari di ferro e manto di copertura in lamiera gregata e coibentata;
7. Realizzazione di una tettoia con pilastri e travi in tubolari di ferro e manto di copertura in lamiera gregata coibentata;
8. Realizzazione di casotto per il ricovero di attrezzi agricoli realizzato con pareti in mattoni forati e copertura con lamiera gregata coibentata, rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla CTU con la dicitura "MANUFATTO B";
9. Realizzazione di casotto per il ricovero di attrezzi agricoli realizzato con pareti in mattoni di cemento e copertura con lamiera gregata coibentata, rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente con la dicitura "MANUFATTO A".

Le opere interne già eseguite, descritte al punto 1, si possono regolarizzare nel rispetto dell'art. 3 comma 2 lettera B della Legge 10/8/2016 n. 16.

Per gli ampliamenti e la realizzazione dei manufatti descritti ai superiori punti 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, riguardanti la realizzazione del piano sottotetto, l'ampliamento a piano primo, le tettoie esterne, e i due casotti, non risultano rilasciate autorizzazioni né istanze di condono edilizio a nome del debitore esecutato.

Detti interventi non sono nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della Legge n. 47/85 in quanto le ragioni di credito per cui si interviene sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (D.L. 269/2003) o dell'art. 36 comma 5 del D.P.R. 380/2001, in quanto gli ampliamenti sopra citati non sono conformi al

regolamento edilizio vigente del comune di Giarre, e pertanto non possono essere oggetto di sanabilità.

A seguito di tali considerazioni il CTU ha verificato presso l'ufficio tecnico del comune di Giarre se è stata emessa ordinanza di demolizione o acquisizione della proprietà ad opera degli enti pubblici, accertando che per l'immobile in questione non è stata emessa alcuna ordinanza di Demolizione e/o acquisizione della proprietà da parte del comune di Giarre.

Il CTU ha dichiarato che i costi per la regolarizzazione delle opere a piano terra e primo piano, ammontano a circa €. 2.500,00 comprensivi di oneri per competenze professionali per redazione della relazione asseverata da trasmettere al comune e della sanzione amministrativa.

I lavori di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, ammontano a:

4. Rimozione del piano sottotetto e ripristino della sagoma a piano rialzato (ampliamento ripostiglio)	€. 15.000,00
5. Rimozione delle tettoie	€. 2.500,00
6. Demolizione dei due casotti	<u>€. 2.500,00</u>
Totale	€. 20.000,00

In definitiva i costi di demolizione delle opere realizzate in assenza di autorizzazioni e non sanabili ammontano ad €. 20.000,00.

Disponibilità del bene:

L'immobile risulta occupato da parte esecutata.

Prezzo base: €. 35.040,00;

Offerta minima: €. 26.280,00;

Rilancio minimo di gara: €.1.000,00;

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Conto corrente intestato alla procedura:

IBAN IT 05 Z 05036 16900 CC 0451301339.

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, cpc.

L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo deve essere depositata presso lo studio del Delegato alla Vendita (Studio Legale Bennati, Via Oliveto Scammacca n° 99, 95127 Catania, tel. 095 552231 previo appuntamento telefonico ore 16/18).

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 04 Marzo 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 miste” allegate al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania www.tribunalecatania.it.

In caso di presentazione di più offerte, sia su supporto cartaceo che telematiche, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti** vi siano ulteriori rilanci.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni di offerenti, il delegato disporrà 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.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.giustizia.catania.it, www.tribunalecatania.it e www.reteaste.tv 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. Bennati Marianna con studio in Catania via Oliveto Scammacca n. 99, è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 cpc; 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.

Si avvisano inoltre i creditori che eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 cpc dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita presso lo studio del delegato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 cc.

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 MISTE.

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 urbanistica-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 DPR 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione

della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10%, del compenso spettante al delegato per l'attività svolte al fine di garantire il trasferimento dell'immobile e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 cpc, 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. 844/2016 R.E. Tribunale di Catania" o sull'Iban della procedura; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

INFORMAZIONI UTILI

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici di Via Crispi, al piano primo è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO 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 Aste Giudiziarie Inlinea SpA ai seguenti recapiti:

— numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;

— telefono: 0586.20141;

— email: assistenza@astetelematiche.it.

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

SEGUE MODULO DI DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE SINCRONE MISTE.

Catania, 23/12/2025

Il professionista delegato

Avv. Marianna Bennati

TRIBUNALE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE

Le seguenti disposizioni si applicano a tutte le vendite telematiche sincrone miste ed integrano, pertanto, l'avviso di vendita del quale costituiscono parte integrante

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA

L'offerta di acquisto analogica-cartacea dev'essere depositata entro le **ore 13.00** del giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte (esclusi i giorni festivi) nel luogo indicato nell'avviso di vendita.

Le offerte dovranno essere contenute in **duplice busta chiusa**. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) il termine di pagamento del 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 valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato avv. Marianna Bennati n.q. per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta 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);

B) OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto telematica 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

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 deve essere redatta utilizzando 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 (PGVT) ovvero all'interno del Portale Ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

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 "*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 844/2016 Tribunale di Catania R.G.E., cauzione ed acconto spese*", dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico

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;
- 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;
- 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) 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*.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al delegato il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte.

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.

I dati contenuti nelle offerte analogiche-cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al delegato sono da questi riportate sul PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematiche.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara è effettuato tramite il PGVT.

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita.

Il delegato redige il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT.

In caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, 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/sessanta secondi** vi siano stati ulteriori rilanci.

Il delegato riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni.

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 gli assegni circolari sono restituiti agli offerenti in analogico non aggiudicatari e 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 presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico

offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, 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.

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, con diverse modalità.

L'offerente in modalità cartacea, acquisterà la marca da bollo nei punti vendita autorizzati.

L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o bonifico bancario, utilizzando il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>

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.

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, 23/12/2025

Il professionista delegato

avv. Marianna Bennati