

**Avv. Lidia Lucia Sofia Bagnato**

Viale Della Libertà 176

95129 – CATANIA

Tel. cell / 3206707677

lidiabagnato@yahoo.it

avv.lidiabagnato@pec.ordineavvocaticatania.it

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**Sez. Esecuzioni Immobiliari**

**Avviso di vendita sincrona telematica**  
**Artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avv. Lidia Lucia Sofia Bagnato, CF BGNLLC70S47G371J, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli ex art. 591 bis c.p.c. in data 03-12-2025 nel procedimento esecutivo n. 870-2024 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **31-07-2026 alle ore 9:30** tramite il portale del gestore della vendita telematica (PGVT), [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) si procederà alla vendita sincrona telematica del sotto descritto bene immobile, meglio individuato in ogni sua 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 Ministero della giustizia 16 febbraio 2015, n. 32. L'offerta di acquisto va presentata con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA  
MINIMA**

**LOTTO UNICO:**

Villa singola per civile abitazione, per la quota di 1/1 in piena proprietà, con terreno circostante di pertinenza, sita in Mascalucia, via Belpasso -Pedara n. 23, (ex. strada Gonnella s.n.c.), costituita da tre elevazioni fuori terra senza ascensore suddivisi

in un appartamento al piano terra, costituito da ingresso-soggiorno, sala da pranzo, due camere da letto, cucina, due bagni e quattro accessori, dotato di foro scala incompleto – dunque inagibile - per il collegamento interno al piano primo, e un appartamento al piano primo e secondo , dotato altresì di accesso da scala esterna, composto, da ingresso-salone, camera da letto, cucina, bagno, w.c., balcone e terrazzo al piano primo, oltre scala interna di collegamento con il piano secondo mansardato – *privo dei requisiti di abitabilità* –, composto da tre vani con bagno e accessorio, oltre due terrazze di cui una coperta con tettoia e veranda, per una superficie utile abitabile di 212,54 m<sup>2</sup>, una superficie utile non abitabile di 54,37 m<sup>2</sup> oltre corte di pertinenza al piano terra di 1247,00 m<sup>2</sup>, balcone esterno e terrazzo al piano primo di 26,05 m<sup>2</sup>, terrazze al piano secondo di 33,51 m<sup>2</sup>.

All'interno del lotto di pertinenza, al piano terra, sono presenti, (distaccati dall'anzidetto fabbricato) n. 3 corpi abusivi consistenti rispettivamente in un "DEPOSITO" chiuso su tre lati ed una "TETTOIA" in acciaio aperta su tutti e quattro lati, oltre un piccolo "LOCALE CALDAIA" adagiato all'edificio lungo il prospetto Nord dello stesso ed un modesto "MANUFATTO" precario (altezza media inferiore a m 1,50), ubicato lungo il confine Est del lotto di pertinenza del fabbricato.

L'immobile è censito in Catasto Fabbricati al **Foglio 4, part. 215**, categoria A/7, classe 3, consistenza 14 vani, superficie catastale 327 m<sup>2</sup> (totale escluso aree scoperte 316 m<sup>2</sup>), rendita catastale euro 1.409,93.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Dalla consulenza tecnica d'ufficio a firma dell'esperto stimatore, qui da intendersi trascritta e ripetuta per intero, risulta quanto segue:

*"...La particella catastale n. 215 su cui insiste l'immobile pignorato ricade in zona "C1" di ESPANSIONE CON EDILIZIA ESTENSIVA (art. 15 delle Norme di attuazione), come si evince dalla relativa Tavola del PRG vigente nel Comune di Mascalucia..*

*Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Mascalucia è emerso che l'immobile pignorato (inizialmente composto da due piani fuori terra) fu regolarmente edificato sulla scorta della Licenza Edilizia n. 510 del 12/06/1971 con data di inizio lavori 05/07/1971 e data di fine lavori 02/12/1972. (Documenti in Allegato "B").*

*Successivamente, a seguito di sopraelevazione abusiva ultimata entro la data del 31/12/1993, sulla scorta dell'istanza di sanatoria edilizia prot. n. 6.890 del 28/02/1995 e successiva integrazione del 28/07/1995, in data 02 agosto 2005 fu rilasciata dal Comune di Mascalucia la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 123/2005 (Pratica n° 904/95), tendente a sanare il "cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione, in una parte del p. terra, difformità interne al p. terra ed al p. primo e realizzazione di un p. mansarda".*

*A tale proposito si specifica che la suddetta sanatoria è stata rilasciata con parere favorevole "subcondizione" dell'Ufficiale Sanitario prot. n. 39 del 22/03/2005 il quale ha prescritto la "non abitabilità" del piano mansarda poiché dotato di altezza non regolamentare.*

*Recentemente, è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Mascalucia la SCIA prot. N. 23928 del 04/08/2022 per l'esecuzione di lavori di modifica dei prospetti (tramite apertura/modifica di alcune aperture), la realizzazione di modifiche interne al piano terra e primo, oltre la riduzione del foro scala rettangolare esistente al piano primo e la sua trasformazione in foro circolare per la messa in opera di scala a "chiocciola" autoportante per il collegamento tra piano terra e piano primo: lavori per i quali è stata presentata la "Comunicazione di Fine Lavori" in data 30/11/2022.*

Dall'esame della documentazione visionata ed estratta dall'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Mascalucia, si evince che **in data 09/12/2022 è stata rilasciata l'Autorizzazione allo Scarico di durata quadriennale e per il cui rinnovo dovrà essere fatta apposita istanza 1 mese prima della sua scadenza fissata per il giorno 08/12/2026**: l'autorizzazione, vista la "dichiarazione di conformità al progetto" depositata da tecnico abilitato in data 05/08/2022, rimanda al **parere favorevole espresso dall'Ufficiale Sanitario in data 22/03/2005** sulla scorta degli elaborati tecnici a suo tempo allegati tra cui si riscontra lo **schema di impianto fognario** (Documenti riportati in Allegato "B").

Tutto ciò premesso, **sulla scorta del sopralluogo e dei rilievi metrici e fotografici eseguiti, effettuato il confronto con gli elaborati progettuali depositati in Comune, si può concludere che l'immobile pignorato è solo in parte conforme ai suddetti titoli abilitativi che ne hanno legittimato la costruzione, in particolare al contenuto dell'ultimo titolo abilitativo che lo ha riguardato (SCIA prot. 23928 del 04/08/2012), in quanto presenta le seguenti "OPERE ABUSIVE" da rimuovere e le altre "difformità edilizie" che dovranno essere regolarizzate (ove possibile) a cura e spese dell'aggiudicatario:**

#### **OPERE ABUSIVE NELLA CORTE DI PERTINENZA AL PIANO TERRA**

Si riportano nelle seguenti Figg. 12-13, rispettivamente, la planimetria generale di progetto del piano terra (allegata alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 123/2005**) e la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi rilevato nel medesimo piano terra nel corso del sopralluogo.

**Il confronto tra le planimetrie in fig. 12 e fig. 13 evidenzia le seguenti "OPERE ABUSIVE", innanzitutto per ciò che riguarda la corte di pertinenza dell'immobile pignorato:**

a) In sede di sopralluogo si è riscontrata la presenza nella corte di pertinenza del fabbricato, in prossimità del confine nord-ovest del lotto di terreno (Fig. 13), di un **corpo edilizio aggiuntivo** adibito a "DEPOSITO" avente una superficie pari a circa 29 m<sup>2</sup> – distaccato dal fabbricato principale – costruito con **struttura portante in elementi prefabbricati di acciaio, pareti perimetrali in muratura e manto di copertura in tegole**: si tratta di un fabbricato, non presente nella planimetria generale di progetto allegata alla C.E. in Sanatoria del 2005 (Fig. 12) e per il quale lo scrivente in sede di accesso agli atti non ha riscontrato alcun titolo abilitativo o domanda di condono, dunque **da considerarsi "ABUSIVO"**, motivo per cui **devrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario con un costo stimato "a corpo" in euro 3500,00 onnicomprensivi**;

b) All'interno della corte di pertinenza, in prossimità degli ingressi carrabili che si attestano su via Donatello, il rilievo ha evidenziato (come indicato in Fig. 13 con apposito retino) **la presenza di una "TETTOIA" in acciaio delle dimensioni in pianta pari a circa 22,00 m<sup>2</sup>, aperta sui quattro lati: la struttura non è presente nella planimetria generale di fig. 12 e non è contemplata nell'ultimo titolo abilitativo che ha riguardato l'edificio (SCIA prot. n. 23928 del 04/08/2022) né lo scrivente ha riscontrato in sede di accesso agli atti alcuna istanza di denuncia/ condono per la suddetta struttura:**

**dunque la "Tettoia", non rispettando peraltro le distanze minime dalla strada, dev'essere considerata opera "ABUSIVA" e pertanto dovrà essere rimossa dall'aggiudicatario che dovrà sostenere a tal fine un costo onnicomprensivo stimato a "corpo" in euro 500,00;**

c) Sul confine Est del lotto di pertinenza – in aderenza al muro di confine con proprietà di altra ditta – si è riscontrata la **presenza di un modesto e precario manufatto** con tetto spiovente ed un'altezza media inferiore a m 1,50 motivo per cui, ai fini catastali è da considerarsi **"costruzione di scarsa rilevanza cartografica"**: tuttavia, **dal punto di vista urbanistico, non essendo contemplato da alcuno dei titoli abilitativi che hanno riguardato la costruzione del fabbricato e non rispettando, peraltro, le distanze minime dai confini dev'essere considerato "ABUSIVO" e pertanto dovrà essere rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario; data la modesta consistenza, i costi per la sua rimozione possono considerarsi già inclusi nel costo per la rimozione della "tettoia" di cui al precedente punto c), che è stato a tal fine sovrastimato.**

d) In aderenza alla facciata Nord del fabbricato principale, all'incirca in mezzeria, il rilievo ha evidenziato la presenza di un **modesto manufatto in muratura** (adibito a locale "caldaia") avente una superficie di 1,38 m<sup>2</sup> ed un'altezza media pari a 2,12 m (Fig. 13); esso non si riscontra in nessuno dei titoli abilitativi testè citati che hanno riguardato l'immobile pignorato **né lo scrivente ha individuato istanze di condono di alcun tipo in sede di accesso agli atti: per tale motivo dev'essere anch'esso considerato "ABUSIVO" e suscettibile di rimozione a cura e spese dell'aggiudicatario con un costo stimato "a corpo" in euro 250,00 per opere edili, oltre euro 1000,00 per lavori impiantistici finalizzati al ripristino della funzionalità della caldaia (Spostamenti di caldaia, tubazioni, collettore, etc.);**

#### **LIEVE DIFFORMITA' PIANO TERRA**

Si riportano nelle Figg. 14-15, rispettivamente, la **pianta del piano terra allegata all'ultimo titolo abilitativo che ha riguardato l'immobile pignorato (SCIA prot. N. 23928 del 04/08/2022) e la pianta di rilievo redatta dallo scrivente a seguito del sopralluogo eseguito: piano terra e la pianta di rilievo del medesimo piano, ad**

eccezione del fatto che nello stato dei luoghi non si riscontra la presenza della scala a chiocciola "autoportante" prevista dalla SCIA per il collegamento tra piano terra e piano primo: invero, il preesistente foro scala rettangolare è stato ridotto a quello circolare – come previsto dalla "SCIA" e come verificato in sede di sopralluogo-, ma detto foro è ancora incompleto ovvero da rifinire e pertanto è stato coperto in maniera precaria: dunque, dovrà essere cura dell'aggiudicatario, mettere in sicurezza i luoghi completando prontamente il foro ed alloggiandovi la scala autoportante, ripristinando così la conformità urbanistica, con una spesa totale stimata in euro 3050,00 (IVA inclusa) a carico dell'aggiudicatario stesso.

#### **LIEVE DIFFORMITA' AL PIANO PRIMO**

In fig. 16 e fig. 17 sono rappresentate, rispettivamente, la pianta del piano primo allegata alla SCIA prot. n. n. 23928 del 04/05/2022 e la pianta di rilievo redatta dallo scrivente sulla base delle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.

Dal confronto tra i due elaborati grafici emerge la piena conformità urbanistica tra la quanto dichiarato in progetto e lo stato dei luoghi rilevato, ad eccezione del fatto che, come già segnalato per il piano terra, il foro scala previsto dalla SCIA è ancora da rifinire e manca del tutto la scala autoportante e pertanto, come già segnalato, sarà cura dell'aggiudicatario provvedere con solerzia, subito dopo l'aggiudicazione dell'immobile, alla messa in sicurezza del foro tramite il suo completamento ed alla successiva messa in opera della scala autoportante così da ripristinare la "conformità urbanistica".

#### **LIEVE DIFFORMITA' AL PIANO SECONDO**

Nelle figg. 18-19 che seguono, sono messe a confronto la pianta di progetto del piano secondo (mansarda) allegata alla SCIA prot. n. 23928 del 04/08/2002 e la pianta di rilievo del medesimo piano eseguita dallo scrivente sulla base delle misurazioni effettuate.

Dal confronto si rileva che la porzione di terrazza chiusa a "veranda" (sul confine Nord-Est) è meno estesa di quanto dichiarato nella SCIA, ovvero nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 123/2005 (visionabile in Allegato "B"): si tratta di una discordanza trascurabile, che non costituisce variazione essenziale, in quanto riguarda un manufatto "con dimensioni e consistenza inferiori rispetto a quelle assentite".

La conformità urbanistica potrà essere ripristinata dall'aggiudicatario, contestualmente alla pratica edilizia tipo "CILA" che Egli dovrà predisporre, con l'ausilio di tecnico abilitato, per la rimozione degli abusi al piano terra: il tutto grazie alle Norme del "Decreto Salva Casa" circa le tolleranze costruttive, senza ulteriore aggravio di spese. Trattandosi infatti di irregolarità non costituenti illecito edilizio, le tolleranze – sia costruttive che esecutive - non sono oggetto di un apposito procedimento di sanatoria, né tantomeno di condono: basterà che il tecnico si limiti a dichiarare la sussistenza dei presupposti di tali tolleranze nella modulistica relativa a nuove istanze, ovvero nella suddetta "CILA".

#### **DIFFORMITA' AL PIANO TERRA.**

**OPERE NON SANABILI** (da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario)

Come specificato al precedente punto i), l'immobile pignorato è in parte difforme dai titoli edilizi che ne ha legittimato la costruzione: Lic. Edilizia Originale n. 510 del 12/06/1971, Concessione Edilizia in Sanatoria n° 23/2005 e successiva SCIA prot. n. 23928 del 04/08/2022). Esso infatti presenta le seguenti "OPERE ABUSIVE" al piano terra, distaccate dal fabbricato principale ed ubicate all'interno della corte di pertinenza:

I. "DEPOSITO", ubicato in prossimità del confine nord-ovest del lotto di terreno, avente una superficie pari a circa 29 m<sup>2</sup>, costruito con struttura portante in elementi prefabbricati di acciaio, pareti perimetrali in muratura e manto di copertura realizzato con tegole";

II. "TETTOIA in acciaio" aperta sui quattro lati, ubicata in prossimità degli ingressi carrabili che si attestano su via Donatello, presenta dimensioni in pianta pari a circa 22,00 m<sup>2</sup>;

III. "LOCALE CALDAIA" al piano terra – in aderenza alla facciata Nord dell'edificio, presenta una superficie coperta di 1,38 m<sup>2</sup> ed un'altezza media pari a 2,12 m;

IV. "Modesto Manufatto Precario con tetto spiovente" ubicato sul confine Est, in aderenza al muro di confine con proprietà di altra ditta, presenta un'altezza media inferiore a m 1,50 ed una superficie di circa 3,00 m<sup>2</sup> Come già anticipato ai punti precedenti, non è possibile sanare i suddetti "MANUFATTI ABUSIVI" in quanto:

o Non è possibile presentare domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 40, comma 6 della L. 47/85, entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento, in quanto "le ragioni di credito" per cui il creditore è intervenuto nella presente procedura esecutiva immobiliare sono successive all'entrata in vigore della suddetta Legge. 47/85;

o **Gli abusi riscontrati non si trovano nelle condizioni di sanabilità previste dall'art. 46, comma 5 del DPR 380/01 in quanto, tenuto conto della destinazione urbanistica dell'area su cui ricade l'immobile pignorato (vedasi paragrafo h) ed in particolare dell'indice di edificabilità e delle distanze prescritte dai confini e dalla strade, non è possibile applicare il cosiddetto "Accertamento di conformità" di cui all'art. 36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii., in quanto il lotto di terreno ha già esaurito il suo potenziale edificatorio ed inoltre i manufatti abusivi riscontrati non rispettano le distanze legali dai confini e dalle strade, dunque non è possibile alcun ampliamento della costruzione.**

Pertanto i suddetti **"ampliamenti abusivi a piano terra" dovranno essere rimossi** (ripristinando lo stato dei luoghi), **il tutto con le seguenti spese a carico dell'aggiudicatario dell'immobile:**

- **€ 3.500,00 (a corpo), per i lavori di rimozione del "DEPOSITO" abusivo a piano terra e rimessa in pristino;**
- **€ 500,00 (a corpo), per i lavori di rimozione della "TETTOIA" abusiva a piano terra e rimessa in pristino, ivi compresa la rimozione del modesto manufatto precario sul confine Est;**
- **€ 250,00 (a corpo), per i lavori di rimozione del locale "Caldaia";**
- **€ 1000,00 (a corpo), per i lavori impiantistici necessari al ripristino della funzionalità della caldaia mediante ricollocazione di tubazioni, collettori e caldaia: lavori necessari a seguito dell'eliminazione del locale caldaia, quest'ultima ancorata alla parete esterna oggetto di demolizione;**
- **€ 1.155,00, per IVA al 22% sui lavori;**
- **€ 1890,00, spesa stimata per oneri professionali spettanti al tecnico abilitato, da nominare a cura e spese dell'aggiudicatario, per la presentazione di pratica CILA e conseguente direzione dei lavori di demolizione (include € 330,00 per IVA al 22% e 60 € per Cassa di Previdenza Professionale al 4%);**

**TOTALE € 8.295,00, pari alla spesa totale stimata per i lavori di rimozione degli abusi riscontrati: spesa che sarà detratta dal valore di stima del bene pignorato individuato ai paragrafi successivi.**

#### **DIFFORMITA' AL PIANO TERRA E PRIMO**

L'ultimo titolo abilitativo presentato (SCIA prot. n. 23928 del 04/08/2022) prevedeva i lavori per la riduzione del foro scala rettangolare ad un foro circolare per l'alloggiamento di una scala "a chiocciola" autoportante, finalizzata a mantenere il collegamento verticale tra piano terra e primo: **benchè il foro scala circolare sia stato realizzato, esso è incompleto e manca la scala autoportante.**

La suddetta difformità potrà e dovrà essere prontamente sanata dall'aggiudicatario dell'immobile, mediante la messa in sicurezza del foro attraverso i lavori edili di completamento e l'alloggiamento della scala "autoportante in progetto", il tutto per una spesa a carico dell'aggiudicatario pari a:

- **euro 3050,00 (inclusa IVA al 22%), per completamento foro scala e alloggiamento scala;**

#### **DIFFORMITA' AL PIANO PRIMO**

A parte la scala di collegamento con il piano terra, già trattata, esiste esatta conformità urbanistica tra piano terra e piano primo.

#### **DIFFORMITA' AL PIANO SECONDO**

La lieve difformità riscontrata, ovvero che la porzione di terrazza chiusa a "veranda" (sul confine Nord-Est) è meno estesa di quanto dichiarato nei titoli abilitativi, non costituisce illecito edilizio in quanto, trattandosi di un manufatto realizzato in misura inferiore a quanto previsto dal titolo abilitativo esso rientra tra le tolleranze costruttive ed esecutive le quali, secondo la normativa vigente non sono oggetto di un apposito procedimento di sanatoria, né tantomeno di condono: per la loro regolarizzazione basterà che un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, nella fattispecie potendo coincidere con colui che si dovrà occupare di dirigere i lavori di rimozione degli abusi riscontrati al piano terra, si limiti a dichiarare la sussistenza dei presupposti di tali tolleranze nella modulistica relativa a nuove istanze, ovvero nella "CILA", per un costo stimato di:

- **euro 635,00 (IVA e Cassa inclusi);**

Riepilogando, i costi stimati per la regolarizzazione dell'immobile pignorato, che l'aggiudicatario dovrà sostenere ammontano a circa:

- RIMOZIONE ABUSI AL PIANO TERRA.....euro 8.295,00;
- REGOLARIZZAZIONE IRREGOLARITA' AI PIANI TERRA E PRIMO .....euro 3.050,00;
- REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' AL PIANO MANSARDA.....euro 635,00;

**TOTALE**.....euro 11.980,00.....

A tale importo dovranno aggiungersi ulteriori voci di spesa , e precisamente:

“...€. 3200,00, per controllo e verifica impianti e rilascio “Dichiarazione di Rispondenza”;

€. 2000,00 per rilascio “SCA – Segnalazione di Certificata di abitabilità” a cura di tecnico abilitato;

€. 7.800, per lavori di manutenzione straordinaria al piano terra; per un totale di spese a carico dell'aggiudicatario pari ad euro €. 24.980,00..”

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto cui si rinvia anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo vigenti lo consentano.

**Disponibilità del bene: l'immobile è libero e trovasi nella disponibilità del custode.**

**Prezzo base:** Base d'asta: **254.000,00 (duecentocinquantamilaquattromilaeuro/00).**

**Offerta minima:** € **190.500,00 (Euro centonovantamilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (Euro cinquemila/00).**

**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: Proc. Esec. N. 870-2024 R.G.E. – TRIB. di Catania-**

**IBAN: IT79R0503616900CC0451305457**

**Bonifico con causale: "Proc Esecutiva n. 870-2024 R.G.E., cauzione ed acconto spese".**

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare l'offerta telematica irrevocabile di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale, ma solo per persona da nominare, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto deve essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della giustizia

offertapvp.dgsiajustiziacerit.it e si intende depositata solo al momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia.

**Tutte le offerte devono essere presentate, entro le ore 13:00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte. Entro tale data ed ora, pertanto, dovrà essere generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.**

**Il bonifico dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica..**

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

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile 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) e 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, avv. Lidia, Lucia, Sofia Bagnato, è stato nominato Custode Giudiziario del sopra indicato immobile ex art. 560 c.p.c., e **previo contatto telefonico al 3206707677**, allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Si avvisano, inoltre, i creditori che eventuali copie di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere trasmesse al delegato a mezzo pec. dieci giorni prima della data fissata per la vendita.

Previo appuntamento da concordarsi telefonicamente con il professionista al 3206707677, le copie delle istanze di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c., dovranno essere presentate presso lo studio legale del professionista.

\*\*\* \*\*

-**In nessun caso** il delegato può dare notizia al debitore o a terzi dell'avvenuta presentazione di offerte adottando tutte le misure necessarie a garantire la segretezza di tale informazione;

-Nella vendita senza incanto in nessun caso potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

-**Il termine per il versamento del prezzo** da parte dell'offerente /aggiudicatario sia fissato in misura non superiore a 120 giorni;

-che, divenuta definitiva l'aggiudicazione, la cauzione ed il saldo del prezzo siano in ogni caso depositati sul conto corrente intestato alla procedura;

### **CONDIZIONI DI VENDITE**

**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 TELEMATICHE.**

- 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 visita dell'immobile debbono essere formulate tramite l'apposita funzione, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, come meglio spiegato nella sezione "FAQ" del predetto portale, e, se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate, se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione;

-saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea, o per gruppi, di più interessati;

- gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le agenzie immobiliari non dipendono, né derivano da alcun rapporto fra queste ultime ed il

Tribunale, sicché ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato;

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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, per qualsiasi motivo non considerato, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo;

- l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con contemporanea visualizzazione su [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it));

- 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 esecutiva;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;

- l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

- qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 D. L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto

previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 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.

### **Ogni onere fiscale derivante dalla vendita.**

**Sono a carico dell'aggiudicatario** gli onorari relativi alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento, nonché spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso, mentre **sono a carico della procedura esecutiva** onorari e spese per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restituzione delle trascrizioni ed iscrizioni e relative spese.

- Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo del 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 prezzo sarà effettuato dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile a "*Procedura esecutiva immobiliare n. 870-2024 R.G.E. .* ", in caso di revoca dell'aggiudicatario, le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese, per la procedura.

- In caso di aggiudicazione, l'offerente versa il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (**termine perentorio, non soggetto a sospensione feriale e non prorogabile**); 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; **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;**

- 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 dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse 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.

### INFORMAZIONI UTILI

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., come accennato, la richiesta di visita al bene deve avvenire, in tempo utile, tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Professionista Delegato e Custode, Avv. Lidia L. S. Bagnato, **previo contatto telefonico al 3206707677** (Email: [lidiabagnato@yahoo.it](mailto:lidiabagnato@yahoo.it)), nei giorni martedì e giovedì ore 16,00 alle ore 18,30,

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici di via Crispi, al piano primo è attivato 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 compilazione e presentazione dell'offerta telematica per la partecipazione 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 pubblica sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e di seguito selezionare l'ufficio addetto

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 sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 09,00 alle ore 13:00, e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Catania lì 20 maggio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Lidia Lucia Sofia Bagnato

## 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

Con esclusione dei debitori e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita.**

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n.

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

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

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

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 870-2024 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, 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. 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 gli altri soggetti, pena l'automatica esclusione di tutte le offerte presentate dal medesimo.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, comunicati dal gestore della vendita telematica da responsabile per i sistemi informativi autorizzati 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 informatici 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'offerta alle operazioni di vendita.

**L'offerta redatta 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 minorenni, 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;
- 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 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 sito 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.

- 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 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 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 versa 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; **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 delegata le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231;**

- 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 loro 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 dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il

professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse 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 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.

La conferma dell'offerta telematica genera il cd. "hash" (cioè una stringa alfanumerica).

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

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.

### **AVVERTENZE**

-L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso di vendita, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita e 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.

-Si considera migliore offerta, ai sensi dell'art. 573, 3° comma, c.p.c., l'offerta più alta, a parità di offerte quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore; a parità di cauzione versata, quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi; a parità di tempi di pagamento, quella depositata per prima, utilizzando i criteri nella sequenza indicata.

-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.

## 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 20- 05-2026

Il Professionista Delegato

Avv. Lidia Lucia Sofia Bagnato