

**Avv. Angela Scarcella**

Corso delle Province n. 43

95129 – CATANIA

T. 095446074 – F. 0952935746

[arscarcella@gmail.com](mailto:arscarcella@gmail.com)

[angelascarcella@pec.giuffre.it](mailto:angelascarcella@pec.giuffre.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA**

**SINCRONA MISTA**

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

**Quarta vendita**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Avv. Angela Scarcella (c.f. SCRNGI73M70C351R) delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania dott. Venera Fazio, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo n. **132/1990 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c. con ordinanza del 15.7.2021 e successivi provvedimenti del 3.3.2022, del 15.5.2024, del 13.1.2025 e del 23.4.2025,

**AVVISA**

che il giorno **22 luglio 2025 alle ore 10:00**, presso il proprio studio in **Catania, Corso delle Province n. 43**, procederà alla **vendita telematica con modalità sincrona mista** nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trovano, dei sottodescritti beni immobili, meglio individuati in ogni parte nelle consulenze estimative in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

**LOTTO 1:** Diritto di piena proprietà su **magazzino sito in Santa Maria Di Licodia (CT), 95038, Via Aldo Moro n. 69, piano terra**, composto da un ambiente principale, fronte strada, ed altro ambiente retrostante raggiungibile da un piccolo disimpegno che immette a sua volta a un Wc. L'ambiente retrostante presenta nella quasi totalità della superficie un soppalco in muratura, sul quale trova posto la riserva idrica. Censito in catasto fabbricati del Comune di Santa Maria di Licodia al **foglio 15, particella 822, sub 2, via Aldo Moro s.n., piano T, zona cens. \_ , categoria C/2, classe 8, consistenza 48 mq., superficie catastale 53 mq., r.c. € 183,45**. Esso confina a nord e ad est su area esterna comune (sub. 8), a sud con il sub. 1 a ad ovest con corpo scala comune sub. 7.

**Disponibilità del bene:** nella disponibilità della parte esecutata.

**Prezzo base:** € 13.500,00 (euro tredicimilacinquecento/00).

**Offerta minima:** € 10.125,00 (euro diecimilacentoventicinque/00).

**Rilancio minimo:** € 250,00 (euro duecentocinquanta/00).

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

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

**Conto corrente intestato alla procedura: IBAN IT 14 L 05036 16900 CC0451300578.**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO 2:** Diritto di piena proprietà su **garage al piano terra** sito in **Santa Maria Di Licodia (CT), 95038, Via Aldo Moro n. 69**, totalmente al rustico unificato ad est con piccolo vano ripostiglio (catastalmente annesso al sub. 4) mediante demolizione del tramezzo divisorio, censito in catasto fabbricati del Comune di Santa Maria di Licodia al **foglio 15, particella 822, sub 3, via Aldo Moro s.n., piano T, zona cens. \_\_, categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq., superficie catastale 34 mq., r.c. € 110,63**. Detto garage presenta altezza di circa 1,85 metri in conseguenza della realizzazione del solaio del sovrastante piano ammezzato, che ha altezza 2,10 metri. Confina a nord e ad ovest su area esterna comune (sub. 8), a sud con il sub. 1 a ad est con piccolo vano ripostiglio dell'unità abitativa al piano primo sub. 4 sopraccitato. Il piano ammezzato realizzato nel volume del garage non è catastato e confina a nord e ad ovest su area esterna comune (sub.8), a sud con il sub. 1 e ad est con il corpo scala comune sub. 7. Fa parte del lotto il locale di sgombero esterno posto al confine nell'angolo sud-ovest, non catastato e confinante a nord e ad est con area esterna comune (sub. 8) a sud e ovest con altre ditte.

**Disponibilità del bene:** occupato dalla parte esecutata.

**Prezzo base:** € 5.906,25 (euro cinquemilanovecentosei/25).

**Offerta minima:** € 4.429,69 (euro quattromilaquattrocentoventinove/69).

**Rilancio minimo:** € 250,00 (euro duecentocinquanta/00).

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

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

**Conto corrente intestato alla procedura: IBAN IT 14 L 05036 16900 CC0451300578.**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 3:** Diritto di piena proprietà su **appartamento al piano primo** sito in **Santa Maria Di Licodia (CT), 95038, Via Aldo Moro n. 69**. Esso, a sinistra raggiunto il pianerottolo del piano, si compone di ingresso-soggiorno, ottenuto per unificazione di due vani a sud con il corridoio, bagno, camera con adiacente ampia cucina disposta ad angolo, camera da letto e ripostiglio. Censito in catasto fabbricati del Comune di Santa Maria di Licodia al **foglio 15, particella 822, sub 4, via Aldo Moro s.n., piano T-1, zona cens. \_\_, categoria A/2, classe 5, vani 6,5, superficie catastale totale 124 mq., escluse aree scoperte 115 mq., r.c. € 537,12**. Esso confina a nord e ad est su area esterna comune (sub. 8), a sud con altra ditta e ad ovest con corpo scala comune sub. 7 e altro appartamento di piano al sub. 5. Dalla planimetria catastale risulta di pertinenza un piccolo vano ripostiglio posto al piano terra, a destra immesso l'androne comune, oggi unificato con l'unità immobiliare identificata con il sub. 3.

**Disponibilità del bene:** occupato senza titolo opponibile.

**Prezzo base:** € 35.016,00 (euro trentacinquemilasedici/00).

**Offerta minima:** € 26.262,00 (euro ventiseimiladuecentosessantadue/00).

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

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

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

**Conto corrente intestato alla procedura: IBAN IT 14 L 05036 16900 CC0451300578.**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 4:** Diritto di piena proprietà su **appartamento al piano primo e sovrastante locale sottotetto siti in Santa Maria Di Licodia (CT), 95038, Via Aldo Moro n. 69.** Esso, a destra raggiunto il pianerottolo del piano, si compone di corridoio che immette ad una stanza a nord e altra a sud con ripostiglio; open space con la cucina e servizio igienico. Il locale sottotetto occupa la metà ad ovest del piano secondo. Censiti in catasto fabbricati del Comune di Santa Maria di Licodia al **foglio 15, particella 822, sub 5, via Aldo Moro s.n., piano 1, zona cens. \_ , categoria A/2, classe 5, vani 5,5, superficie catastale totale 103 mq., escluse aree scoperte 95 mq., r.c. € 454,48** (l'appartamento) e al **sub. 10, in corso di costruzione** (il locale sottotetto). L'appartamento confina a nord e ad ovest su area esterna comune (sub. 8), a sud con altra ditta e ad est con corpo scala comune sub. 7 e adiacente sub. 4. Il locale sottotetto confina a nord e ad ovest su area esterna comune (sub. 8), a sud con altra ditta e ad est con corpo scala comune sub. 7 e unità in sottotetto sub. 9.

**Disponibilità del bene:** occupato dalla parte esecutata.

**Prezzo base:** € 36.281,25 (euro trentaseimiladuecentottantuno/25).

**Offerta minima:** € 27.210,94 (euro ventisettemiladuecentodieci/94).

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

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

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

**Conto corrente intestato alla procedura: IBAN IT 14 L 05036 16900 CC0451300578.**

#### **Situazione urbanistica e catastale di tutti i lotti posti in vendita**

Dalla perizia di stima depositata in atti il 23.4.2019, a firma dell'ing. Giuseppe Leone, si evince che l'intero fabbricato su cui ricade l'immobile, è stato realizzato in assenza di provvedimento abilitativo e, il 2/1/1987, sono state presentate due domande in sanatoria ai sensi della L. 47/85: una con protocollo 0002 per la realizzazione di porzione di fabbricato di tre piani fuori terra in via Aldo Moro civ. snc; la seconda con prot. 0003 in ditta al D.E., per la realizzazione sempre di porzione di fabbricato di tre piani fuori terra in via Aldo Moro civ. snc. In data 09/09/1994, con prot.07470, le ditte intestatarie comunicavano l'avvio dei lavori relativi al completamento della copertura in legno del fabbricato in oggetto. In data 04/12/2009 veniva rilasciata unica Concessione Edilizia in Sanatoria, n.593, pratica di sanatoria n.750-751, relativa a tutte le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato ivi compreso il tetto di copertura. Dalla visione del fascicolo presso l'ufficio tecnico comunale i grafici allegati alla C.E. in sanatoria sono quelli relativi al completamento della copertura dell'edificio con tetto in legno (elaborati che comprendono piante e prospetti). Degli immobili oggetto di vendita non è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità. Dal confronto tra gli elaborati di cui alla C.E. in sanatoria n.593 e lo stato dei luoghi si riscontrano delle difformità e la necessità di regolarizzazioni:

per il sub. 2 (magazzino), in merito alla diversa distribuzione interna, alla presenza di una finestrella sul prospetto nord e la realizzazione del soppalco in muratura in corrispondenza del vano a ovest, si prevede

la regolarizzazione mediante una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR380/2001. Trattandosi tuttavia di aspetti strutturali, realizzazione di un solaio, necessita inoltre il deposito al Genio Civile di un C.I.S. (Certificato di Idoneità Statica), ai sensi dell'art.110 della legge 4/2003. Si sottolinea come l'avvenuta omessa denuncia dell'intervento strutturale sopra citato comporta applicazione di sanzione penale per l'esecutore nel caso in cui l'intervento non possa essere suscettibile di regolarizzazione;

per il sub. 3 (garage), in merito alla fusione con il piccolo vano ripostiglio annesso catastalmente al sub. 4, si considerano i costi per la messa in pristino del tramezzo e quindi del garage. Per il piano ammezzato realizzato in corrispondenza del sub.3 e dell'adiacente ripostiglio, non catastato e realizzato abusivamente e non sanabile, il CTU, sulla base delle informazioni acquisite, considera i costi per la messa in pristino del garage (come da progetto allegato alla C.E. in sanatoria);

per il sub. 4 (appartamento lato sinistro salendo le scale), si riscontra una diversa distribuzione interna, la chiusura della finestrella. Rispetto alla planimetria del progetto si riscontra ancora il piccolo ripostiglio al piano terra, che oggi è annesso al garage sub. 3.

per il sub. 5 (appartamento lato destro salendo le scale), si riscontra una diversa distribuzione interna, la presenza di porzione di veranda di vecchia fattura in corrispondenza dell'angolo a sud-ovest del balcone a ovest.

Per la regolarizzazione delle difformità catastali riscontrate in merito alla diversa distribuzione interna dei subalterni 4 e 5, il CTU ha previsto la presentazione di CILA in sanatoria e aggiornamento catastale per singola unità immobiliare;

per il sub. 10 (sottotetto al piano secondo), non è presente la planimetria catastale (pertanto il CTU non si esprime in merito alla conformità catastale seppure formalmente risulti congruente con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico) ed è totalmente abusivo. Si riscontra la realizzazione di un terrazzino sul lato ovest e l'assenza della finestra sul prospetto nord riportata nell'elaborato grafico;

per il locale di sgombero al piano terra angolo sud-ovest del lotto, risulta realizzato abusivamente e sulla scorta delle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che non rispettando le distanze minime dai confini non potrà essere regolarizzato e dovrà essere demolito. Il CTU quantifica approssimativamente i costi per la messa in pristino e la regolarizzazione che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che la scala comune del fabbricato in cui instino i beni oggetto di vendita è identificata con il subalterno 7 mentre la corte esterna, anch'essa comune, è identificata con il subalterno 8.

Il tutto come si evince dalla consulenza di stima in atti e dalla successiva integrazione, alle quali si fa espresso rinvio anche per quanto non espressamente riportato.

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge -potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, 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](http://www.astetelematiche.it).

L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo deve essere depositata presso lo studio del delegato alla vendita sopra indicato in Catania, Corso delle Province n. 43.

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

**Tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte. 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](http://www.tribunalecatania.it).

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e [www.tribunalecatania.it](http://www.tribunalecatania.it), che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il professionista delegato avv. Angela Scarcella, con studio in Catania, Corso delle Province n. 43 è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita 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 c.c.

**La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente AVVISO e nelle allegate DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE 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 urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito e ne ricorrano i presupposti (**la cui sussistenza l'aggiudicatario dovrà verificare personalmente**), alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato

e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; 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. Sui lotti posti in vendita risulta trascritta domanda giudiziale di divisione in data 15.5.2014 ai nn. 18359/13820 e la relativa sentenza di divisione trascritta il 2.2.2016 ai nn. 3699/2777.

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

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10%, del compenso spettante al delegato per l'attività svolte al fine di garantire il trasferimento dell'immobile e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015. Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a *"Procedura Esecutiva Immobiliare n. 132/1990 R.G.E. Tribunale di Catania"*; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

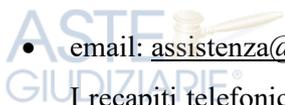
### INFORMAZIONI UTILI

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Uffici di Via Crispi, al piano primo è attivo uno SPORTELLINO 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 S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586.20141;



- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

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

Catania, 5 maggio 2025



### Il professionista delegato

ANGELA  
SCARCELLA  
Avvocato  
05.05.2025  
19:06:13  
GMT+01:00



## 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:

- a) 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;
- b) 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 e del codice fiscale nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato (**avv. Angela Scarcella n.q.**) per un importo non inferiore 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.ite 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 utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal

caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015)

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

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

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 132/1990 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 sono effettuati 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** 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:**

- 1) perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega;
- 2) è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
- 3) 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

Il Professionista Delegato

ANGELA  
SCARCELLA  
Avvocato  
05.05.2025  
19:06:42  
GMT+01:00