



AVVOCATI ASSOCIATI VENDITE GIUDIZIARIE

Piazza Ariosto n. 13 | 95127 Catania

Tel. 095 2163386 - avvocatiasociati@hotmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

### SEZ. ESECUZ. IMMOBILIARI

Proc. Esec. n. 104/2019 R.G.

G.E. Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

\*\*\*\*\*

## AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA (artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

Il sottoscritto **Avv. Piergiuseppe Arena** con studio in Catania, Via Vittorio Emanuele Orlando, 15, professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza emessa dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Caltagirone in data 02.07.2024 nel procedimento indicato in epigrafe,

AVVISA

che il **GIORNO 16 LUGLIO 2025 ore 16:30**, in Palagonia (CT), Via Palermo n° 58, presso lo studio professionale dell'Avv. Carmelo Coco, procederà alla **vendita, con modalità "sincrona mista"**, dell'*infra* descritto compendio immobiliare diviso in lotti, meglio individuato nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

L'offerta di acquisto può essere presentata sia su supporto analogico-cartaceo, sia con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

## INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELL'OFFERTA MINIMA

### LOTTO N. 4)

**Prezzo Base Asta: € 149.140,05 (offerta minima ammissibile € 111.855,03)**

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

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella *infra* riportata

Capannone avente struttura portante in cemento armato sito in Grammichele, tra la via Alcide De Gasperi e la via Pietro Nenni snc, avente ingresso dal prospetto principale per tramite di un cancello in ferro battuto, con annessa corte di mq. 1.944 circa che risulta quasi completamente asfaltata, sulla quale risultano ubicate una tettoia vetusta di mq. 121 circa e n. 2 box limitrofi in lamiera zincata,

rispettivamente di mq. 25,20 e 29,50, tutti non accatastati e quindi abusivi e suscettibili di rimozione. Il tutto per come censito nel N.C.E.U. del Comune di Grammichele al **Foglio 36: particella 262, subalterno 1 (capannone)**, categoria catastale C/3 di classe 1, consistenza mq. 326, rendita catastale € 707,13; e nel N.C.T. al **foglio 36, particella 5 (terreno/corte pertinenziale)** di ha 00 are 19 ca 44 (mq. 1944 circa), seminativo di classe 3, redd. dom. € 9,04 redd. agr. 2,01

## **LOTTO N. 5)**

**Prezzo Base Asta: € 386.167,35 (offerta minima ammissibile € 289.625,51)**

**Caucione: non inferiore al 10% del prezzo offerto**

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella *infra* riportata

*Il Lotto è costituito da un capannone in cemento armato, della consistenza di 1.605 mq circa (e per quanto in realtà si trova), in Grammichele, via A. De Gasperi snc (in catasto nn. 5-9), con sovrastante lastrico solare di mq. 800 circa, oltre all'uso di una sezione di area libera dotata di cancello scorrevole dal prospetto della via A. De Gasperi, in Catasto Fabbricati al **Foglio 36:***

- particella 11, subalterno 4 (opificio), Categ. Cat. D/1, rendita catastale € 2.065,83, piano T-2°;
- particella 11, subalterno 5 (opificio), Categ. Cat. D/1, rendita catastale € 6.197,48, piano T-2°;
- particella 11, subalterno 6 (opificio), Categ. Cat. D/1, rendita catastale € 2.840,51, piano T-2°;
- particella 11, subalterno 7 (lastrico solare), Categ. Cat. F/5, consistenza mq. 965;

### **PRECISAZIONI RELATIVE AI BENI OGGETTO DI VENDITA**

Con riferimento al **LOTTO N. 5)** il perito Geom. Scacciantè precisa che, all'interno della cubatura del sub 5 sono stati realizzati dei locali uffici "al piano primo" che non risultano censiti in Catasto. Si raccomanda un'attenta lettura dell'elaborato peritale.

## **SITUAZIONE URBANISTICO-CATASTALE**

In seno alla relazione di stima depositata in atti in data 20.10.2021, l'Esperto Geometra Giuseppe Scacciantè, ha evidenziato quanto segue:

**LOTTO N. 4):** Il capannone oggetto di vendita è stato edificato con concessione n. 89 del 21.02.1986 e successiva concessione di variante ad eseguire attività edilizia rilasciata il 07.06.1991 (pratica 12 prot. 689) con cui veniva edificato l'attuale capannone che però presentava una piccola incongruenza tra le altezze interne dichiarate sia nelle due planimetrie catastali del 11.06.1992 e 09.03.2020, che nella planimetria di progetto che riportano tutte e tre l'altezza di mt. 9,50. L'Esperto, in sede di sopralluogo, ha, invece, rilevato un'altezza pari mt. 10,10, riportata anche nel certificato di collaudo del 07.02.1991 redatto dall'ingegnere esecutore dei rilievi e depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Catania in data 15.02.1991 (posizione 31031).

L'Esperto riferisce inoltre che, l'Ufficio tecnico, appositamente contattato, ha comunicato che "in data 22.04.2021, prot. 7833, veniva presentata SCIA per la variazione di destinazione d'uso da insediamento produttivo ad attività officina meccanica", ma che la stessa era stata archiviata (in pari data) in quanto a seguito di richiesta di integrazione di documentazione avanzata da parte dell'Ufficio Urbanistica, la stessa fu prodotta solo in parte.

Infine, riferisce e conferma che la destinazione d'uso è rimasta invariata (ovvero, insediamento produttivo) che in catasto viene distinto con la categoria C/2. All'interno della corte del capannone vi è un piccolo prefabbricato a confine con la via Pietro Nenni ed in prossimità dell'ingresso che dovrà essere rimosso unitamente ai due box ed alla tettoia della limitrofa particella 5 del catasto terreni in quanto non conformi e non sanabili. Tutti i costi di demolizione e ripristino sono stati stimati dall'Esperto e detratti dal valore di stima finale.

Quanto alla destinazione urbanistica, l'Esperto precisa che il terreno facente parte del lotto posto in vendita, ricade nel P.R.G. nella sottozona "D-e" (insediamenti produttivi esistenti).

**LOTTO N. 5):** L'Esperto riferisce che i fabbricati costituenti il Lotto n. 5, sono stati edificati in tre periodi diversi con altrettanti titoli autorizzativi: **licenza per esecuzione dei lavori – pratica 96 dell'11.11.1968** – con la quale veniva autorizzata l'edificazione dell'opificio in muratura a confine con la via Mattarella e identificato al CEU al Foglio 36, particella 11, subalterno 6, che però risulta accatastato unitamente al limitrofo opificio; **nulla osta per esecuzione lavori edili n. 87 del 15.03.1974** con cui veniva autorizzata la costruzione di un opificio dalle misure esterne rilevate dall'architettonico allegato ma non quotato di mt 18,80 x 45,10 = mt. 820,82 di cui una sezione completamente a confine con la via Alcide De Gasperi era completamente adibita a uffici al piano primo e che occupava una superficie lorda di mt. 4,90 x 18,20 ed una sottostante sezione al piano terra di mt 4,90 x 18,20, che al CEU risulta accatastato al foglio 36, particella 11, subalterno 5 più subalterno 7 che invece costituisce l'attuale lastrico solare; **concessione edilizia in sanatoria n. 906 del 30.09.1986** ai sensi della L.47/85 e rilasciata il 02/12/1997 con cui veniva sanato l'opificio in muratura intercluso tra quello confinante con via Mattarella e il subalterno 5 mentre al CEU si trova censito al Foglio 36, particella 11, subalterno 6 che però risulta accatastato unitamente ad altro opificio limitrofo; **agibilità n. 616 del 10.02.1998**, certificato autorizzato a firma del signor Sindaco del Comune di Grammichele in data 10/02/1998 al n.616 di protocollo, che certifica la regolarità urbanistica di un immobile, che l'autorizzazione all'agibilità del 10/02/1998 n.616 era stata rilasciata sugli immobili adibiti a laboratorio artigianale di Via Alcide De Gasperi, riferita alla domanda di condono edilizio n. 906 del 30.09.1986 eretto sul terreno distinto al catasto di Grammichele al foglio 36 particella 11 sub.2 e poiché il sub.2, già alla data del rilascio del certificato di agibilità del 10/02/1998, era stato soppresso in data 19/10/1984, ovvero quattordici anni prima e che dalla soppressione del sub. 2 della particella 11 del foglio 36 furono costituiti i nuovi sub.4, 5, 6, 7 che complessivamente costituiscono l'intera superficie degli opifici pignorati; l'Esperto considera urbanisticamente conformi tutte le parti dell'opificio riportate nelle planimetrie catastali del 19/10/1984 e presentate al catasto in data 07/09/1984 in quanto, le planimetrie allegato ai titoli autorizzativi rinvenuti presso l'archivio dell'ufficio tecnico di Grammichele potrebbero anche essere incomplete a causa di smarrimenti e/o archiviazione di progetti in altri pratiche edili a causa anche dei vari trasferimenti delle pratiche da un sito all'altro nel corso degli anni, furono invece ritenute conformi dallo stesso ufficio tecnico di Grammichele con parere positivo del 17/02/1997 e per come meglio riportato nell'allegato certificato di agibilità del 10/02/1998 n. 616.

Il tutto come meglio precisato in seno alla **relazione di stima, di cui si raccomanda l'attenta lettura**

**e che si intenderà per conosciuta da parte dell'offerente.**

Per quanto non descritto in relazione di consulenza, in caso di necessità e **qualora ne ricorrano i presupposti (la cui sussistenza l'aggiudicatario avrà l'onere di verificare personalmente)**, l'aggiudicatario potrà valersi delle disposizioni di legge in materia di sanatoria previste dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e dall'art. 40, comma 6 Legge 47/85, relative ai trasferimenti di proprietà di immobili in esito a procedure esecutive immobiliari.

### **PRESTAZIONE ENERGETICA**

In seno alla perizia di stima, l'Esperto ha dichiarato che l'immobile costituente il Lotto n. 4) presenta una classe energetica "G", mentre con riferimento agli immobili costituenti il Lotto n. 5), l'Esperto ha dichiarato che per gli opifici censiti al foglio 36 di Grammichele, particella 11 subalterno 4, subalterno 5 e subalterno 6, non risultano presentati nell'archivio elettronico, nessuna APE e visto che tutti e tre gli opifici necessitano di aggiornamento catastale, il CTU non ha potuto redigere gli attestati di prestazione energetica.

### **DISPONIBILITÀ DEL BENE:**

Quanto alla disponibilità del bene si rileva che:

LOTTO N. 4): I beni costituenti il Lotto in oggetto risultato attualmente occupati in forza di contratto di locazione ad uso commerciale registrata il 02.02.2021 - n. 1810 – serie 3T, pertanto non opponibile alla procedura esecutiva immobiliare

LOTTO N. 5): I beni costituenti il Lotto in oggetto risultano allo stato occupati in assenza di titolo opponibile alla procedura esecutiva. Sono in corso le operazioni di custodia.

### **IBAN CONTO CORRENTE INTESTATO A**

**PROC. ESEC. N. 104/2019 VINC. ORD. G.E. TRIB. CALTAGIRONE**

**IT78L0503616900CC0451300396**

### **CAUSALE BONIFICO CAUZIONE:**

(solo in caso di presentazione telematica dell'offerta)

***PROC. ESEC. IMM. RGE N. 104/2019 con indicato un "nome di fantasia"***

### **RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:**

Non inferiore a:

- € **500,00** per i lotti il cui valore inferiore o uguale ad euro 50.000,00;
- € **800,00** per i lotti il cui valore è superiore ad euro 50.000,00 ma è inferiore ad euro 100.000,00;
- € **1.000,00** per i lotti il cui valore è superiore o uguale ad € 100.000,00 ma inferiore ad € 150.000,00;
- € **1.500,00** per i lotti il cui valore è superiore o uguale ad € 150.000,00 ma inferiore ad € 200.000,00;
- € **2.000,00** per i lotti il cui valore è superiore o uguale ad € 200.000,00 ma inferiore ad € 300.000,00;
- € **5.000,00** per i lotti di valore compreso tra € 300.000,00 ed € 400.000,00;
- € **10.000,00** per i lotti di valori pari o superiori ad € 400.000,00;

Termine massimo per ogni singolo rilancio: 3 minuti.

\*\*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo dovrà essere depositata, in regola con il bollo, pena l'inefficacia dell'offerta stessa - **previo appuntamento da concordarsi con il delegato telefonicamente o via mail ai seguenti recapiti: tel. 095 2163386; mail: [visite@aavg.it](mailto:visite@aavg.it)** – presso la sede “Avvocati Associati Vendite Giudiziarie” sita in Catania, piazza Ludovico Ariosto n.13.

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 E NON OLTRE LE ORE 12:00 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 in calce al presente avviso di cui fanno parte integrante.**

Il professionista delegato per come sopra indicato è stato nominato **Custode Giudiziario** del sopra indicato immobile ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita 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 D.P.R. n. 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 SULLE MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA.**

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10%, del compenso spettante al delegato per l'attività svolta 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.

Il saldo del prezzo dovrà essere versato nella modalità del deposito entro centoventi giorni (120) dall'aggiudicazione; quando ricorrono giustificati motivi che dovranno essere adeguatamente esplicitati potrà darsi luogo al versamento del prezzo ratealmente in un termine non superiore a dodici mesi.

## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

### A) OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA

- L'offerente deve presentare al professionista delegato per la vendita dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni.
- L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura che comunque non può essere inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.
- L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.
- L'offerta dovrà in particolare contenere:
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale;
  - nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita Iva/Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
  - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato.
  - L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, **entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per l'esame**, in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.
  - La busta dovrà contenere, a pena di esclusione dalla vendita, **assegno circolare pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "Piergiuseppe Arena Proc. Esec. n. 55/2020 Trib. di Caltagirone"**, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su un'unica facciata.
  - In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

### B) OFFERTA TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12:00 del giorno precedente** all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> secondo le prescrizioni del D.M. 32/2015 e le specifiche tecniche emanate ai sensi dell'art. 26 D.M. 32/2015.

## REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

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

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono indicate **all'interno del riquadro sopra riportato**, con la causale ivi specificata.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto **il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

**Il mancato tempestivo accredito del bonifico sul conto indicato, entro il termine di presentazione delle offerte, è causa di nullità dell'offerta.** La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

## **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasì 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

## **COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

L'offerta dovrà essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento di trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. L'offerta 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, a pena di inammissibilità.

All'offerta 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 della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

-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 (salvo 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo (attualmente pari ad € 16,00) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

## MODALITÀ 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 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. 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.

**OFFERTE VALIDE:** in relazione a ciascun lotto saranno considerate valide le offerte pari o superiori al Prezzo Base Asta indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori all'importo sopra indicato quale offerta minima ammissibile che siano state presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori all'importo sopra indicato quale offerta minima ammissibile, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

**PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:**

-se l'unica offerta è pari o superiore al Prezzo Base Asta indicato nel presente avviso la stessa è senz'altro accolta;

-se il prezzo offerto è compreso tra il Prezzo Base Asta e l'offerta minima ammissibile indicati nel presente avviso l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.; 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

**PER IL CASO DI PRESENZA DI PIÙ OFFERTE:** gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta (tenendo conto dei rilanci minimi di gara indicati nella tabella sopra riportata) e il lotto verrà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo. In difetto di offerte migliorative, il lotto potrà essere aggiudicato a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

In relazione a ciascun lotto, qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al Prezzo Base Asta, ma comunque pari o superiore all'importo indicato quale offerta minima ammissibile, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un

prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato è autorizzato dal Giudice ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente allorquando ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di offerte di pari importo si procederà alla vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. All'esito della gara in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

L'aggiudicatario dovrà altresì versare i costi e i compensi per il trasferimento del bene (inclusi l'imposta di registro/IVA) nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e delle spese, come quantificate, nel termine stabilito (120 giorni dall'aggiudicazione) sarà disposta ex art. 587 c.p.c. la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione che verranno incamerate dalla procedura.

Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo o nel luogo da essi indicato.

Laddove ricorra l'ipotesi – ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al creditore, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con, mezzi consentiti

dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatta l'Istituto sarà versata entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di  $\frac{2}{5}$  al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai  $\frac{3}{5}$  del relativo prezzo di base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art.55 del ripetuto D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

In caso di istanza ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario, laddove l'aggiudicatario di ciascun lotto non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal 5° comma, medesimo articolo, il creditore stesso dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione dalla quale risulti la somma dovuta a titolo di capitale, interessi, accessori e spese di procedura, coperta dal privilegio ipotecario ex art. 2855 c.c., che il delegato dovrà attentamente verificare, provvedendo a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura nonché per l'eventuale definitiva liberazione dell'immobile, ove tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura (in misura comunque cautelativamente non inferiore al 20% del prezzo) il delegato, e dietro visto autorizzatorio del GE, comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà invece essere versata alla procedura; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento contabile equipollente.

Nel caso in cui il creditore fondiario non formuli l'istanza e/o non depositi la nota riepilogativa del credito nei termini indicati, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo sul conto intestato alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in relazione alla normativa introdotta con la legge 47/85 e sue integrazioni, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù attive e passive.

Il trasferimento del bene espropriato avviene con l'emanazione del decreto previsto dall'articolo 586 c.p.c.

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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare il cui numero di ruolo generale (r.g.) è indicato in epigrafe; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si dà AVVISO AI CREDITORI che eventuali ISTANZE DI ASSEGNAZIONE EX ART. 589 c.p.c. dovranno essere presentate al delegato nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita.

### **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 D.P.R. 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 c.d. "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni sulla vendita, compreso l'esame del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e di delega, della perizia e in merito alle modalità di partecipazione alla vendita, si potranno avere consultando il sito internet [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunalecaltagirone.it](http://www.tribunalecaltagirone.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché il link <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia).

### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente che vuol partecipare telematicamente potrà inviare una e-mail o contattare il call center del gestore della vendita telematica all'indirizzo ed ai recapiti sotto indicati 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 seguenti documenti informativi per gli utenti:

- manuale utente per l'invio dell'offerta;
- manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile;
- modalità per procedere al pagamento telematico.

Si fa, inoltre, presente che presso il Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari (Uffici di Via Francesco Crispi n. 268), al piano primo è attivo uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE tutti i martedì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 (Tel. 0586.095320) dedicato all'assistenza in loco agli offerenti telematici per:

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

la compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;

il rilascio a richiesta di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC necessari per la presentazione dell'offerta.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586.20141;
- e-mail: [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-Caltagirone, 19.05.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Piergiuseppe Arena