TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Procedura Esecutiva n. 126/2010 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO (Lotti 2 e 3 in perizia)

a) Per l'intera piena proprietà

In Comune di **MAZZARRONE**, Contrada Poggio Sciabacco,

- stacco di terreno descritto in perizia come fondo agricolo.

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Terreni come segue:

Foglio 8

particella 140, di are 19.57, R.D. € 0,61, R.A. € 0,20

particella 143, di are 26.50, R.D. € 0,82, R.A. € 0,27

particella 144, di are 18.40, R.D. € 0,57, R.A. € 0,19

particella 409, di are 19.33, R.D. € 0,60, R.A. € 0,20

particella 410, di are 14.40, R.D. € 0,45, R.A. € 0,15

particella 411, di are 21.60, R.D. € 0,67, R.A. € 0,22

particella 412, di are 35.30, R.D. € 1,09, R.A. € 0,36

particella 413, di are 24.20, R.D. € 0,75, R.A. € 0,25

particella 414, di are 43.75, R.D. € 1,36, R.A. € 0,45

particella 415, di are 24.20, R.D. € 0,75, R.A. € 0,25

particella 416, di are 12.17, R.D. € 0,02, R.A. € 0,01

particella 417, di are 1.90, R.D. € 0,06, R.A. € 0,02

particella 418, di are 12.17, R.D. € 0,38, R.A. € 0,13

particella 419, di are 12.18, R.D. € 0,38, R.A. € 0,13

particella 420, di are 12.17, R.D. € 0,38, R.A. € 0,13

particella 425, di are 00.47, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01

particella 426, di are 00.45, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01

particella 427, di are 00.45, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01

particella 428, di are 00.45, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01

b) Per la quota di ¼ della piena proprietà

In Comune di **MAZZARRONE**, Contrada Poggio Sciabacco,

- quota di comproprietà di appezzamenti descritti in perizia come stradella interpoderale.

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Terreni come segue:

Foglio 8

Pagina 1 di 2
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particella 421, di are 04.28, R.D. € 2.65, R.A. € 1,33

particella 429, di are 07.52, R.D. € 4,66, R.A. € 2,33

Confini da perizia: ad est con vallone, con proprietà di terzi a tre lati.

Il tutto sopra descritto salvo errori e come meglio in fatto.

Da emergenze della relazione dell'Esperto a pag. 19, cui si fa espresso rinvio ***"All'interno del suddetto fondo, vi è la particella interclusa 363, non pignorata" (…) e a pag. 28 "l'intero fondo pignorato ricade in zona agricola E1 (agricola) con la possibilità di potere edificare con una densità edilizia di 0,03 mc/mq, altezza massima di mt. 8,00, piani massimi n.2 e distanza dai confini di mt.10,00"***

Il tutto salvo diversa in aggiornamento al momento della predisposizione del decreto di trasferimento

Rappresentazione grafica da perizia:

c) Per l'intera piena proprietà

In Comune di **MAZZARRONE**, Contrada Poggio Sciabacco,

- stacco di terreno di catastali are 11,53.

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Terreni come segue:

Foglio 8

particella 52 di are .07.03, R.A. € 4,36, R.D. € 2,18

particella 362 di are 04.50, R.A. € 2,79, R.D. € 1,39

Confini da perizia: a nord con la particella 435, ad est con la stradella interpoderale p.421, a sud con la particella 940 ed ad ovest con la stradella interpoderale particella 429.

Il tutto sopra descritto salvo errori e come meglio in fatto.

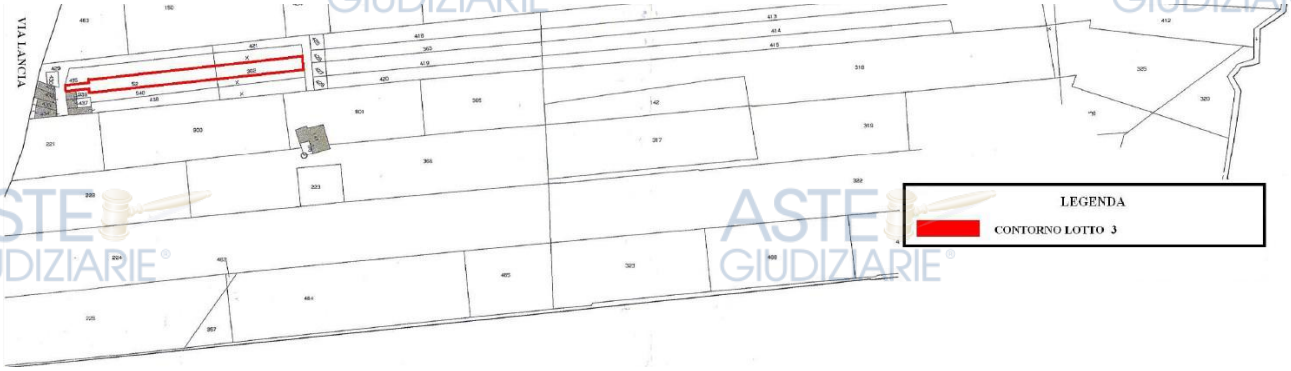
Da emergenze della relazione dell'Esperto a pag. 33, cui si fa espresso rinvio *"l'intero fondo pignorato ricade in zona agricola E1 (agricola) per mq. 195 circa e con una la possibilità di potere edificare con una densità edilizia di 0,03 mc/mq, altezza massima di mt. 8,00, piani massimi n.2 e distanza dai confini di mt.10,00 mentre la restante zona di mq. 958 ricade in zona B (edificabile) con una densità edificatoria pari a mc/mq = 5,00, altezza massima realizzabile mt. 11,00, eventuali distacchi dai confini mt. 5,00, numero massimo dei*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piani = 3"

Il tutto salvo diversa in aggiornamento al momento della predisposizione del decreto di trasferimento

Rappresentazione grafica da perizia:



L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze,

accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nella consistenza descritta nella relazione dell'Esperto in atti cui si fa espresso rinvio.

Al riguardo si precisa che:

- l'immobile risulta gravato da ipoteche e pignoramenti, dei quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento;

Per la visione degli immobili (possibile secondo il calendario del Custode e sino a 7 giorni prima del termine per il deposito delle offerte di acquisto), notizie circa la occupazione all'attualità e la liberazione dell'immobile, gli interessati potranno contattare il professionista Delegato, nominato anche Custode Giudiziario.

Fatta avvertenza che detto Custode ha specifico incarico del Giudice dell'Esecuzione di provvedere alla liberazione dell'immobile se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura.

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno 27/10/2025**,** alle **ore 11.00 e seguenti**, in Grammichele , presso lo studio del summenzionato delegato, sito in Via Zara, 10, avanti l'**avv. Sandro Sciarotta**, avrà luogo la vendita senza incanto degli immobili sopra descritti.

1) Gli immobili saranno posti in vendita in un **LOTTO UNICO** al prezzo base di Euro 18.000,00.

Saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino a **Euro 13.500,00.**

2) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso il recapito del professionista delegato **avv. Sandro Sciarotta**, in Grammichele, presso lo studio sito in Via Zara, 10, previo appuntamento telefonico e **fino al giorno NON FESTIVO antecedente la vendita entro le ore 12.00** *(e.g. se il giorno*

Pagina 2 di 3
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

antecedente la vendita cade di domenica il termine è di diritto anticipato al venerdi precedente).

Sulla busta dovranno essere indicate a cura del professionista delegato, le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, deve essere in regola con il bollo e deve contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (N.B. non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- un importo pari al 10**% (dieci per cento)** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"avv. Sandro Sciarotta R.G.E. 126/2010 - Tribunale di CALTAGIRONE";**
- se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero); se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale

di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;

- se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta;
- se l'offerente è società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) recente, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;
- in caso di avvocato che intervenga quale rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura speciale notarile;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.
- i dati identificativi della procedura ed eventualmente del lotto o dei lotti per il/i quale/i l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, a pena di esclusione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della documentazione ipotecaria e catastale e dell'avviso integrale di vendita;

3) Alla data e nel luogo sopra indicato verranno aperte dal Professionista Delegato le buste contenenti le offerte. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Via Zara n°10 – 95042 Grammichele (CT)
Cell. 328.8251622 – P.IVA 05635120875 – C.F. SCRSDR86S03B428J
Mail: studiolegalesciarotta@hotmail.com
PEC: sandrosciarotta@ordineavvocaticatania.it

Pagina 2 di 3
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a **Euro 500,00 (cinquecento/00).**

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione.

- L'aggiudicatario, **entro centoventi giorni dalla aggiudicazione**, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante deposito, presso il recapito del professionista delegato **avv. Sandro Sciarotta, in Grammichele, alla via Zara, 10**, di un assegno circolare non trasferibile, intestato a **"avv. Sandro Sciarotta R.G.E. 126/2010 - Tribunale di CALTAGIRONE",** la residua somma. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione o del diverso prudenziale importo stabilito dall'avv. Sandro Sciarotta al momento della aggiudicazione**, salvo conguaglio o restituzione del residuo, sempre a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"avv. Sandro Sciarotta R.G.E. 126/2010 - Tribunale di CALTAGIRONE".**

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere tutte le somme versate, è tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c. **(consistente nella condanna al pagamento della somma pari alla differenza tra il minor prezzo effettivamente conseguito e quello eventualmente superiore dell'aggiudicazione rimasta inadempiuta, tenuto comunque conto della cauzione versata)**.

4) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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: 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.

Pagina 2 di 3
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;
- All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.
Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.
- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;
- Sussistendo mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 385/1993, entro il termine stabilito per il pagamento del residuo prezzo, corrispondere il saldo del prezzo di aggiudicazione fino a concorrenza del credito del predetto Istituto (determinato sulla base di apposita dichiarazione dettagliata di credito contenente precisazione, ove del caso, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto posto in vendita, depositata dal medesimo creditore fondiario entro cinque giorni dall'aggiudicazione definitiva; in mancanza il professionista delegato si baserà sull'atto di precetto e di intervento depositati dal creditore fondiario) per capitale, accessori e spese, versando l'eventuale residuo con assegno circolare non trasferibile intestato a **"avv. Sandro Sciarotta R.G.E. 126/2010 - Tribunale di CALTAGIRONE"**.
Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà, tassativamente entro giorni cinque dall'aggiudicazione definitiva, far pervenire all'avvocato delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rate scadute, interessi e spese; nonché, trattandosi di vendita in lotti, la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

- Le spese di vendita, successive e dipendenti e quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura sono disciplinate dall'art. 5 del D.M. 25 maggio 1999 n. 313.

5) Il presente avviso sarà pubblicato come da delega.

6) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato o nel luogo da questi indicato, ivi compresa l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c..

Maggiori informazioni potranno essere richieste all'avv. Sandro Sciarotta - telefono 09331901309.

CALTAGIRONE, lì 25/07/2025

f.to IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Sandro Sciarotta

Via Zara n°10 – 95042 Grammichele (CT)
Cell. 328.8251622 – P.IVA 05635120875 – C.F. SCRSDR86S03B428J
Mail: studiolegalesciarotta@hotmail.com
PEC: studiolegalesciarotta@pec.ordineavvocaticatania.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009