

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

Il sottoscritto **Avv. Salvatore Palazzo**, C.F. PLZSVT60R12C351X, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di **Caltagirone**, G.E. Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia, ex art. 591-bis c.p.c. **in data 2 settembre 2020** nel procedimento esecutivo **n. 20/2018 R.G.E.I. Tribunale di Caltagirone, in forza del provvedimento emesso l'11/12/2023**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30 ottobre 2025, alle ore 17.00**, presso la P.A.V.I.D. (Professionisti Associati Vendite Immobiliari Delegate), **sede di Caltagirone**, Viale Mario Milazzo n. 198, procederà alla **vendita sincrona mista** del compendio immobiliare pignorato sotto descritto, meglio individuato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. L'offerta di acquisto può essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO 4)

Piena proprietà dell'immobile sito in Scordia (CT), c.da Montagna, piano terra, composto da unità adibita a civile abitazione estesa mq. 132,73 circa, e da altra unità adibita a locale garage estesa mq. 25,99 circa. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina-pranzo, n. 2 wc, lavanderia, corridoio e n. 3 vani di cui uno con annesso ripostiglio. Il garage è composto da due vani. Censiti al **foglio 20, part. 360, sub 7**, categ. A/10, classe U, piano terra, cons. catastale 1,5 vani, sup. catastale 37 mq., rendita catastale € 170,43, piano terra, **e sub 6**, categ. C/6, classe 2, cons. catastale mq. 149, sup. catastale mq. 31, rendita catastale mq. 81,81, piano terra, c.da Montagna.

CLASSE ENERGETICA sub. 6 "E".

Situazione urbanistica e catastale:

Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde alle planimetrie depositate al catasto ed agli elaborati di progetto della concessione edilizia in sanatoria rilasciata. Fa parte di edificio realizzato abusivamente e ricadente in Zona Omogenea "E".

In data 21/4/2004 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria, reg. n. 997.

Disponibilità del bene: l'immobile è nel possesso di parte esecutata.

Prezzo base: € 29.060,77

Offerta minima: € 21.795,57.

Rilancio minimo di gara: € 500,00.

Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.

Si precisa che il prezzo base è stato calcolato decurtando dal valore dell'immobile le spese indicate dal CTU nella relazione integrativa in atti.

LOTTO 6)

Piena proprietà dell'immobile sito in Scordia (CT), c.da Montagna, piano primo, adibito a civile abitazione, esteso mq. 136,98 circa, composto da ingresso, soggiorno-salotto, cucina, n. 2 wc, 1 vano anti wc, tre camere da letto, ripostiglio. Censito al **foglio 20, part. 360, sub 4**, categ. A/7, classe 2, consistenza 7,5, vani, sup. catastale 168 mq., rendita catastale € 503,55, piano 1°, c.da Montagna.

CLASSE ENERGETICA "F"

Situazione urbanistica e catastale:

Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde alle planimetrie depositate al catasto ed agli elaborati di progetto della concessione edilizia in sanatoria rilasciata. Fa parte di edificio realizzato abusivamente e ricadente in Zona Omogenea "E".

In data 21/4/2004 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria, reg. n. 997.

Disponibilità del bene: l'immobile è nel possesso di parte esecutata.

Prezzo base: € 32.015,96

Offerta minima: € 24.011,97.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.

Si precisa che il prezzo base è stato calcolato decurtando dal valore dell'immobile le spese indicate dal CTU nella relazione integrativa in atti.

LOTTO 7)

Piena proprietà dell'immobile sito in Scordia (CT), c.da Montagna, piano secondo, adibito a civile abitazione, esteso mq. 165,33 circa, composto da ingresso, soggiorno-salotto, cucina, lavanderia, wc, quattro camere da letto, vano stenditoio. Censito al **foglio 20, part. 360, sub 5**, categ. A/7, classe 2°, consistenza 8,5 vani, sup. catastale mq. 193, piano 2°, rendita catastale € 570,68, c.da Montagna.

CLASSE ENERGETICA "F"

Situazione urbanistica e catastale:

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde alle planimetrie depositate al catasto ed alle planimetrie allegate alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata. Fa parte di edificio realizzato abusivamente e ricadente in Zona Omogenea "E".

In data 21/4/2004 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria, reg. n. 997.

Disponibilità del bene: l'immobile è nel possesso di parte esecutata.

Prezzo base: € 36.342,96

Offerta minima: € 27.257,22

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Si precisa che il prezzo base è stato calcolato decurtando dal valore dell'immobile le spese indicate dal CTU nella relazione integrativa in atti.

LOTTO 12)

Diritto di proprietà sopra terreno incolto sito in Scordia (CT), Contrada Castagna, esteso mq. 301 circa, censito al **foglio 27, part. 306**, Qualità Seminativo, Classe 2, superficie are 3,01, Reddito Dominicale € 1,48, Agrario € 0,47. Confinante a nord, est, sud ed ovest con altre particelle.

Situazione urbanistica e catastale:

Dalla CTU in atti si evince che l'immobile ricade in Zona "Insediamenti Produttivi" (Zona Industriale), la pianificazione territoriale è di competenza dell'I.R.S.A.P. (Istituto Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive).

Disponibilità del bene: l'immobile è nel possesso di parte esecutata.

Prezzo base: € 696,42

Offerta minima: € 522,31

Rilancio minimo di gara: € 500,00.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

LOTTO 13)

Diritto di proprietà sopra terreno incolto sito in Scordia (CT), Contrada Castagna, esteso mq. 4.192 circa, censito al **foglio 27, part. 589**, Qualità Seminativo, Classe 2, superficie are 41,92, Reddito Dominicale € 20,57, Agrario € 6,49, confinante a nord, a est, a sud e ad ovest con altre particelle.

Situazione urbanistica e catastale:

Dalla CTU in atti si evince che l'immobile ricade in Zona "Insediamenti Produttivi" (Zona Industriale), la pianificazione territoriale è di competenza dell'I.R.S.A.P. (Istituto Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive).

Disponibilità del bene: l'immobile è nel possesso di parte esecutata.

Prezzo base: € 9.699,11

Offerta minima: € 7.274,33

Rilancio minimo di gara: € 500,00.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

Conto corrente intestato alla procedura: IBAN IT 57U0503616900CC0451299517.

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** deve essere depositata presso lo studio del delegato, in Caltagirone Viale Mario Milazzo n. 198 **presso la sede di Caltagirone della P.A.V.I.D. (Professionisti Associati Vendite Immobiliari Delegate)**, entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita.

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 sotto 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 al professionista delegato, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata.

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

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 utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

Entro tale data ed ora, pertanto, dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica

Si avvisa che se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto si darà luogo alla vendita quando è da ritenersi che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

Si avvisa che in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta, da formularsi nel termine massimo di **tre minuti**.

Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il bene verrà aggiudicato al maggiore offerente allorquando si 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.

Si avvisa che il 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.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito (120 giorni dall'aggiudicazione) sarà disposto ex art. 587 cpc. la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione.

Si precisa che 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.

Si precisa che – 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 soddisfatto l'Istituto sarà versato 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. n) precisa che 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 richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario e laddove l'aggiudicatario di ciascun lotto non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal suddetto co. 5° dello stesso articolo, all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario il delegato procederà al calcolo approssimativo delle somme necessarie per la liquidazione dei propri compensi, delle spese a carico della procedura (indicativamente quelle per la cancellazione dei gravami esistenti, quelle di custodia e quelle relative alle spese legali del precedente

qualora diverso dal fondiario), ad accantonare le somme necessarie per le predette spese e, dietro autorizzazione del G.E. al quale andrà allegato specifico prospetto dei conteggi sopra evidenziati, ad emettere ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario.

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 Caltagirone www.tribunalecaltagirone.it

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.giustizia.catania.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecaltagirone.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 delegato/professionista **Avv. Salvatore Palazzo** con studio in Caltagirone Viale Mario Milazzo n. 198, presso la sede di Caltagirone della P.A.V.I.D. (Professionisti Associati Vendite Immobiliari Delegate), è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Consulenza di stima ed ogni ulteriore informazione potranno essere acquisiti presso la sede predetta della P.A.V.I.D. ogni martedì e mercoledì dalle ore 18 alle ore 19 (tel. 093321266). 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 DI VENDITA e nella ORDINANZA DI 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 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. 20/2018 R.G.E.I. Tribunale di Caltagirone"**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

INFORMAZIONI UTILI

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

- la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- la compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;
- il rilascio a richiesta di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC, necessari per la presentazione dell'offerta.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586.20141;
- email: assistenza@astetelematiche.it.

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

Catania-Caltagirone 07/07/2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Salvatore Palazzo