

Esecuzioni ImmobiliariESECUZIONE IMMOBILIARE N. 27/2017 R.G.E.

**Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista,
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

TERZA VENDITA

Il sottoscritto Avv. Andrea Anfuso Alberghina – CF NFSNDR72M02C351A – con studio in Caltagirone alla via Fiscara n. 50 professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. A. M. Patrizia Cavallaro ex art. 591 bis c.p.c. in data 30.05.2024 nel procedimento esecutivo **n. 27/2017 R.G.E. TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**, a norma dell'art. 490 c.p.c., vista l'autorizzazione resa dal G.E.

AVVISA**Che il giorno 11 NOVEMBRE 2025**

Alle ore 16.00 per il lotto n. 1

Alle ore 18.00 per il lotto n. 2

presso il proprio studio in Caltagirone alla via Fiscara n. 50
svolgerà la

vendita telematica sincrona a partecipazione mista,

nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

Poiché condizione di ammissione all'incanto, nel caso di partecipazione telematica, è l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura si invita coloro che intendano partecipare con tale modalità ad effettuare il versamento della cauzione tenendo conto dei giorni banca e dei tempi di accredito delle somme quindi ad effettuare il bonifico di versamento della cauzione almeno 5 gg prima della data fissata per l'incanto dei seguenti beni

LOTTO 1

Edificio A Immobile sito in territorio di Caltagirone, in via Madonna della Via, foglio 109, particelle 546-547-553-484 della superficie complessiva di 0,69.34 Ha . Sul lotto risulta essere in corso di costruzione un edificio a carattere condominiale, edificato con concessione edilizia n. 162 del 16/9/2008 e successive varianti. Comprende: - un piano interrato della superficie di 1.568 mq circa, da rifinire, completo della struttura portante, da destinare a deposito e box; - un piano terra della superficie di 1.056 mq circa, da rifinire, completo della struttura portante e di parte della tamponatura, da adibire a locali commerciali; - piani primo, secondo, e terzo della superficie di 1.136 mq circa con tramezzature interne, intonacate a gesso, con impianti tecnologici parzialmente predisposti, privi di pavimentazione, da rifinire, destinati a civile abitazione con 4 unità immobiliari predisposte al piano primo, 2 al secondo e 2 al terzo piano. L'edificio è provvisto di ampia balconatura e terrazze, esternamente intonacato, privo di infissi interni ed esterni, parzialmente predisposti gli impianti tecnologici e necessita anche di opere esterne di completamento e di urbanizzazione. Quota di proprietà del debitore esecutato: 1/1 indiviso

Valore STIMA € 1.444.160,00.

Integrazione perizia a seguito dell'accatastamento : Edificio A Fabbricato in corso di costruzione sito in territorio di Caltagirone, in via Madonna della Via, al catasto fabbricati al foglio 109, particella 1635 sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 (oltre 11-12-13 riferiti a sub non censibili, spazi comuni), per una superficie in corso di edificazione pari a circa 3.760 mq. Fa parte del lotto un appezzamento non edificato di cui al catasto terreni al foglio 109, partt. 1636-1638 della superficie di 2.441mq. La costruzione ha carattere condominiale ed è stata edificata con concessione edilizia n. 162 del 16/9/2008 e successive varianti. Comprende: - un piano interrato della superficie di 1.568 mq circa, da rifinire, completo della struttura portante, da destinare a deposito e box; - un piano terra della superficie di 1.056 mq circa, da rifinire, completo della struttura portante e di parte della tamponatura, da adibire a locali commerciali; - piani primo, secondo, e terzo della superficie di 1.136mq circa con tramezzature interne, intonacate a gesso, con impianti tecnologici parzialmente predisposti, privi di pavimentazione, da rifinire, destinati a civile abitazione con 4 unità immobiliari predisposte al piano primo, 2 al secondo e 2 al terzo piano. L'edificio è provvisto di ampia balconatura e terrazze, esternamente intonacato, privo di infissi interni ed esterni, parzialmente predisposti gli impianti tecnologici e necessita anche di opere esterne di completamento e di urbanizzazione. Quota di proprietà del debitore esecutato: 1/1 indiviso

PREZZO BASE D'ASTA € 812.340,00

OFFERTA MINIMA PREZZO RIDOTTO DI ¼ € 609.255,00

CAUZIONE: 10% PREZZO OFFERTO

DATA SCADENZE OFFERTE 10 NOVEMBRE 2025 ORE 19:00

DATA INCANTO 11 NOVEMBRE 2025 ORE 16.00

FONDO SPESE: 20% PREZZO AGGIUDICAZIONE

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 10.000,00

LOTTO 2 - Edificio B Immobile sito in territorio di Caltagirone, in via Madonna della Via foglio 109,

particelle 167-1421-1423-1424-482-483-552 della superficie complessiva di 0,41.59 Ha. Sul lotto

risulta essere in corso di costruzione un edificio a carattere condominiale, edificato con concessione edilizia n. 163 del 16/9/2008. Comprende: - un piano interrato della superficie di 1.705mq circa, da rifinire, completo della struttura portante, da destinare a deposito e box; - un piano terra della superficie di 1.172mq circa, da rifinire, completo della struttura portante, da adibire a locali commerciali; - piani primo e secondo della superficie di 1.196mq, oltre 272mq circa di sottotetto al terzo piano, con tramezzature interne, non intonacati, privi di pavimentazione, da rifinire, destinati a civile abitazione per un totale di 7unità immobiliari con vano scala autonomo e superfici disposte sui tre livelli.

L'edificio è provvisto di ampia balconatura e terrazze, con parcheggio al primo piano, esternamente non intonacato, privo di infissi interni ed esterni, assenti gli impianti tecnologici e necessita anche di opere esterne di completamento e di urbanizzazione. Quota di proprietà del debitore esecutato: 1/1 indiviso.

Integrazione di perizia a seguito dell'accatastamento

LOTTO 2 - Edificio B Fabbricato in corso di costruzione sito in territorio di Caltagirone, in via Madonna della Via, al catasto fabbricati al foglio109, particella 1635 sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22- (oltre 23- 24 riferiti a sub non censibili, spazi comuni), per una superficie in corso di edificazione pari a circa 4.345 mq. Fa parte del lotto un appezzamento non edificato di cui al catasto terreni al foglio 109, part. 1634 della superficie di 293mq. Secondo il vigente PRG del

comune di Caltagirone ricadente in zone Pe C3, Parcheggio, Percorsi pedonali, Verde pubblico attrezzato. La costruzione ha carattere condominiale ed è stata edificata con concessione edilizia n. 163 del 16/9/2008. Comprende: - un piano interrato della superficie di 1.705mq circa, da rifinire, completo della struttura portante, da destinare a deposito e box; - un piano terra della superficie di 1.172mq circa, da rifinire, completo della struttura portante, da adibire a locali commerciali; - piani primo e secondo della superficie di 1.196mq, oltre 272mq circa di sottotetto al terzo piano, con tramezzature interne, non intonacati, privi di pavimentazione, da rifinire, destinati a civile abitazione per un totale di 7unità immobiliari con vano scala autonomo e superfici disposte sui tre livelli. L'edificio è provvisto di ampia balconatura e terrazze, con parcheggio al primo piano, esternamente non intonacato, privo di infissi interni ed esterni, assenti gli impianti tecnologici e necessita anche di opere esterne di completamento e di urbanizzazione. Quota di proprietà del debitore esecutato: 1/1 indiviso. Valore stima **1.595.010,00€**.

PREZZO BASE D'ASTA € 897.194,00

OFFERTA MINIMA PREZZO RIDOTTO DI ¼ € 672.895,50

CAUZIONE: 10% PREZZO OFFERTO

DATA SCADENZE OFFERTE 10NOVEMBRE2025 ORE 19.00

DATA INCANTO 11 NOVEMBRE2025 ORE 18.00

FONDO SPESE: 20% PREZZO AGGIUDICAZIONE

TERMINE VERSAMENTO SALDO: 120 GG DATA AGGIUDICAZIONE

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA € 10.000,00

Si specifica che sul lotto 2 sopra individuato, risulta essere trascritta una domanda giudiziale in data 24.04.2019 di esecuzione in forma specifica afferente una porzione di locale commerciale di

circa mq 600 in corso di costruzione, non fisicamente e catastalmente individuato, citazione
trascritta sui terreni edificati, e che tale formalità non potrà essere cancellata dalla procedura.
Detta formalità è stata trascritta successivamente al mutuo ipotecario di I e II Grado e
successivamente all'atto di pignoramento

REGIME FISCALE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il sottoscritto professionista delegato, ora per allora, avvisa gli offerenti di optare in sede di decreto di trasferimento per la tassazione dello stesso con imposta di registro proporzionale.

DISPONIBILITA' ATTI E DOCUMENTI

Si avvisano gli offerenti che il sottoscritto professionista delegato ha nella propria disponibilità tutti i documenti (titoli di provenienza, concessioni edilizie, progetti allegati alle stesse etc. etc.) utilizzati dal tecnico stimatore per la redazione dei suoi elaborati e che possono essere visionati presso lo scrivente studio previo appuntamento telefonico ovvero tramite la piattaforma telematica.

Non verranno consegnate copie degli stessi se non previa identificazione personale degli interessati, con specificazione della loro qualifica e/o qualità, o a seguito di apposita ed autonoma richiesta fatta personalmente o tramite pec al seguente indirizzo pec andrea.anfusoalberghina@cert.ordineavvocaticaltagirone.it o tramite piattaforma telematica.

In caso di richiesta motivata si potranno richiedere altri atti ed elaborati non presenti agli atti del fascicolo . In questo caso dovendo procedere a ricerche presso gli uffici competenti o terzi detentori la richiesta verrà evasa nei tempi necessari per il reperimento della documentazione richiesta e consegnata previo pagamento dei diritti di copia.

Il professionista delegato non assume alcun onere o obbligo a tal riguardo stante che la visione, ed estrazione copia dei documenti, riguarda solo quelli presenti agli atti della procedura.

Non potranno essere trasmessi telematicamente atti e documenti in formati tecnici speciali utilizzati per la redazione degli stessi

CATEGORIA CATASTALE

Gli immobili in oggetto, in fase di costruzione, sono stati accatastati dal tecnico stimatore in categoria F/3.

VISITA DEL BENE

Il sottoscritto è stato nominato anche custode del compendio pignorato.

Per le richieste di vista utilizzare la piattaforma telematica www.astragiudiziarie.it ovvero <https://pvp.giustizia.it/pvp> o prendere appuntamento via mail avvocatoanfuso@gmail.com o pec andrea.anfusoalberghina@cert.ordineavvocaticaltagirone.it

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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

La vendita avviene a corpo e non a misura. Gli immobili vengono trasferiti senza garanzia per vizi alcuni nello stato di fatto e diritto nel quale essi si trovano, con tutte le servitù attive e passive esistenti, apparenti, o derivanti dai titoli di provenienza o dai titoli amministrativi che legittimano la costruzione del complesso immobiliare.

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

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata,**

entro le ore 19:00 del giorno 10NOVEMBRE2025

(giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita).

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione tramite bonifico**

bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Poiché condizione di ammissione all'incanto, nel caso di partecipazione telematica, è l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura si invita coloro che intendano partecipare con tale modalità ad effettuare il versamento della cauzione tenendo conto dei giorni banca e dei tempi di accredito delle somme quindi ad effettuare il bonifico di versamento della cauzione almeno 5 gg prima della data fissata per l'incanto

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato in Caltagirone alla via Fisicara n. 50 previo appuntamento telefonico al n. 3393635200.

Dovranno essere presentate due buste. Nella prima busta dovranno essere indicati il numero della procedura, il lotto per il quale l'offerta è stata presentata, la data della vendita. All'interno della stessa dovranno essere inseriti: l'offerta di acquisto in regola con il bollo; copia del documento di identità e codice fiscale offerente; copia degli eventuali poteri giustificativi (ad es. certificato c.c.i.a.a.), originale assegno circolare versato a titolo di cauzione.

La citata busta dovrà essere inserita in una seconda bianca sulla quale verranno annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, 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 in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;

- **la cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere corrisposta a mezzo di assegno circolare intestato a "Proc. Esec. R.G.E. 27/2017"**

- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione
- **Inoltre ai fini dell'ammissibilità l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima agli atti e del presente avviso accettandone le specificazioni ivi contenute;**
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione

energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di CALTAGIRONE . In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di 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).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza,

domicilio, 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 in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; 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;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**SU DOCUMENTO SEPARATO E SOTTOSCRITTO DALL'OFFERENTE
L'ESPRESSA DICHIARAZIONE DI AVER PRESO VISIONE DELLA PERIZIA DI
STIMA DEPOSITATA AGLI ATTI E PUBBLICATA NONCHE' DEL PRESENTE
AVVISO DI VENDITA ACCETTANDO LE SPECIFICAZIONI IVI CONTENUTE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario

intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 27/2017 R.E. Tribunale di Caltagirone al
seguito IBAN

IT 83 U 08985 83910 008001016033

Accesso presso SICILBANCA agenzia di Caltagirone , e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 27/2017 R.G.E., lotto n. _____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e 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, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ovvero assegno circolare dell'importo della cauzione indicato intestato a Tribunale di Caltagirone es. 101/2012 ;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore" ovvero "benefici piccola proprietà contadina"), salva la facoltà 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 extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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 della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- Per l'offerta cartacea: originale assegno di importo pari al 10% di prezzo offerto a titolo di cauzione.
- **SU DOCUMENTO SEPARATO IN CASO DI OFFERTA TELAMATICA OVVERO NEL MEDESIMO DOCUMENTO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN CASO DI OFFERTA CARTACEA L'ESPRESSA DICHIARAZIONE DI AVER PRESO VISIONE DELLA PERIZIA DI STIMA DEPOSITATA AGLI ATTI E PUBBLICATA NONCHÉ DEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA**

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante BONIFICO sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista). **L'IMPORTO DELLE SPESE VIENE DETERMINATO FORFETTARIAMENTE è PROVVISORIO SALVO CONGUAGLIO E/O RESTITUZIONE NELLA MISURA DEL 20% DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE.**

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Cancellazioni a carico della procedura. Si specifica che potranno essere cancellate a cura della procedura le formalità afferenti al procedimento esecutivo immobiliare n. 27/2017 (quali a titolo di esempio: ipoteche, mutui, pignoramenti, sequestri etc. etc.) non potranno essere cancellate le formalità perente o quelle afferenti ad azioni reali in corso seppur non opponibili alla procedura come sopra.

*** **

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

*** **

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, 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., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it).

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

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.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

*** **

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode avv.to Andrea Anfuso Alberghina con studio in Caltagirone alla via Fisicara n. 50 cell 3393635200 mail avvocatoanfuso@gmail.com

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

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti 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.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji-EbayAnnunci;

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.



Luogo, Caltagirone 21.07.2025



Avv. Andrea Anfuso Alberghina

