

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
PROC. ESPR. IMMOB. N. 3/20 R.G.E.
AVVISO VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

L'AVV. LUIGI PULVIRENTI, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, giusta ordinanza del 14.02.2023,

AVVISA

che il **giorno 16/04/2026, alle ore 18:00**, procederà presso il suo studio legale sito in Caltagirone, Viale Sicilia, Condominio 2000, III piano, all'esame delle offerte di acquisto per la vendita senza incanto, nella procedura indicata in epigrafe, del seguente immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

LOTTO UNICO

Unità immobiliare sita in Caltagirone, alla Via Seconda n. 4 e precisamente: fabbricato ad uso abitativo ai piani terra, ammezzato e primo, censito al catasto fabbricati del Comune di Caltagirone al foglio 87 part. 5329, cat. A4, classe 3, vani 5, rendita € 98,33

Classe energetica F

L'immobile presenta difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, i relativi oneri di regolarizzazione ammontano ad €. 4.532,00, per come meglio descritto nella perizia di stima a firma del CTU, a cui integralmente si rimanda.

Prezzo base € 13.401,69 (già detratti oneri di regolarizzazione) rilancio minimo € 500,00.

L'offerta minima potrà essere pari al 75 % del prezzo base suindicato.

La vendita ha per oggetto il sopra indicato bene immobile, nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in relazione alla normativa introdotta con la legge n. 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le accessioni pertinenze e servitù attive e passive. Si rinvia, in ogni caso, all'ordinanza di vendita e alla più dettagliata descrizione del bene di cui alla perizia di stima depositata il 26.01.2022, a firma dell'Arch. Giangrazia Capezzi allegata al fascicolo della procedura esecutiva, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Le offerte per partecipare dovranno essere presentate presso lo studio dell'avv. Luigi Pulvirenti in Caltagirone, Viale Sicilia, Condominio 2000, III piano, secondo le seguenti modalità.

a) MODALITÀ CARTACEA ex art. 571 c.p.c.

L'offerente deve presentare al professionista delegato per la vendita una 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, è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza come sopra determinato, 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 mobile 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 nel presente avviso;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e della c.t.u. in atti.

L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, entro le **ore 12:00 del 15/04/2026**, 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. Le buste saranno 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: **"PROC. ESEC. IMM. N. 3/2020 TRIBUNALE DI CALTAGIRONE"**, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata.

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

Il sottoscritto Professionista delegato, ancora

AVVISA CHE

- il **giorno 16/04/2026**, data stabilita per l'esame delle offerte, si procederà all'apertura delle buste presentate e all'eventuale gara di cui all'art. 573 c.p.c., ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il lotto cui si riferiscono le offerte in esame;
- 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 siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta; se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il sottoscritto 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 prezzo dovrà essere versato nella modalità del deposito entro **centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione**, unitamente ad acconto sulle spese pari al **20% del prezzo di aggiudicazione**; **il termine non beneficia della sospensione feriale**;
 - in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito (120 giorni dall'aggiudicazione) sarà disposta, ex art. 587 c.p.c., la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione;
 - 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 sottoscritto Professionista delegato presso il suo studio.

Laddove ricorra l'ipotesi prevista dall'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 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 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 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.

Laddove ricorra l'ipotesi prevista dal co. 5 dell'art. 41 D. Lgs. 385/93, l'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 paghi 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.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.

Avvisa, inoltre, che 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 e che il trasferimento del bene espropriato avviene con l'emanazione del decreto previsto dall'articolo 586 c.p.c..

b) MODALITÀ TELEMATICA ex art. 173-quinquies disp. att. c.p.c.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le **ore 12:00 del 15/04/2026** mediante l'invio all'indirizzo di P.E.C. del Ministero 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.

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.

Il soggetto interessato -prima di procedere con l'inserimento dell'offerta- deve dare 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 P.E.C. di cui al comma 4 o al comma 5 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 ai sensi dell'ordinanza di vendita ed indicato nel presente avviso;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita;
- 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:

- **IBAN:** IT97I0200883911000106784255;
- **BENEFICIARIO:** Proc. Esec. Imm. n. 3/2020 Tribunale di Caltagirone
- **CAUSALE:** Proc. Esec. Imm. n. 3/2020 con indicato un nome di fantasia.

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 accredito del bonifico sul conto indicato 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 mobile 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 (diciasi 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; e l'espressa dichiarazione di aver preso visione della c.t.u. in atti ed eventuali integrazioni, ordinanza di vendita ed avviso di vendita;

- 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.

Avv. Luigi Pulvirenti
Patrocinante in Cassazione
Viale Sicilia, CONDOMINIO 2000
95041 – Caltagirone
Tel./fax: 0933.22.421
avv.luigipulvirenti@gmail.com

OFFERTE VALIDE

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque, pari o superiori al prezzo base ridotto del 25% presentate entro le **ore 12:00 del 15/04/2026**, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

OFFERTE INEFFICACI

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo base ridotto del 25%, 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 la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base e il 75% dello stesso, l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
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 PIU' OFFERTE

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore al prezzo base diminuito di un quarto, 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.

Per la misura minima del rialzo si fa rinvio al prospetto indicato per la vendita con modalità cartacea.

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 esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Per quanto non espressamente previsto, ove compatibili, si rinvia alle modalità stabilite per la vendita non telematica.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

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

Avv. Luigi Pulvirenti
Patrocinante in Cassazione
Viale Sicilia, CONDOMINIO 2000
95041 – Caltagirone
Tel./fax: 0933.22.421
avv.luigipulvirenti@gmail.com

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 non gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.**

ULTERIORI INFORMAZIONI

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

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

L'aggiudicatario dovrà altresì versare 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.

L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento).

Presso lo Studio Legale del professionista delegato nei giorni di Martedì e Giovedì, dalle ore 17,00 alle ore 20,00, previa intesa telefonica, i creditori potranno consultare gli atti del fascicolo dell'esecuzione, mentre gli altri interessati (potenziali acquirenti etc.) potranno consultare solamente la copia della relazione dell'esperto e i relativi allegati.

Il presente avviso di vendita, l'ordinanza di delega, gli elaborati peritali e relativi allegati saranno consultabili per almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet: www.pvp.giustizia.it/pvp; www.astegiudiziarie.it; www.tribunalecaltagirone.it; www.giustizia.catania.it.

Per ogni altra informazione rivolgersi al professionista delegato.

Caltagirone, 21/01/2026

Il professionista delegato

Avv. Luigi Pulvirenti