

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

AVVISO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

Proc. Es. Imm. n. 49/2019

SETTIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

L' Avv. Margherita De Pasquale, con Studio in Caltagirone via Madonna della Via n. 172, tel. 0933.1946337, indirizzo di posta certificata margherita.depasquale@cert.ordineavvocaticaltagirone.it, professionista delegato alla vendita con ordinanza del giorno 6 settembre 2023 e del 14 luglio 2026 dal G.E. d.ssa A. M. Patrizia Cavallaro a norma dell'articolo 490 c.p.c.

AVVISA

che giorno **27 ottobre 2026 ore 17,30** presso il suo Studio sito in Caltagirone alla via Madonna della Via n. 172 procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti immobili meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa e successive integrazioni, depositate in atti, a firma dell'ing. Aldo Cultraro, che potrà essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni che qui deve intendersi integralmente richiamata e riprodotta.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO N. 1)

Complesso industriale, sito a Scordia, c. da Cittadino, con ingresso da via Giacomo Matteotti, destinato alla lavorazione di agrumi, così composto: capannone (piano terra e primo), uffici (al piano primo), un edificio sociale (vi si trovano locali per il bar, spogliatori, mensa, cucina, servizi per il personale e alloggio per il custode) distante di circa 27 m dal capannone e da una cabina Enel confinante con il muro sud di recinzione. La superficie commerciale (comprensiva di muri e di portico) del capannone è di 5.080,60 mq. Nell'edificio mancano tutti gli infissi, le porte esterne ed interne. Gli impianti elettrico, termico ed idraulico sono danneggiati e quasi tutti i componenti sono stati rubati. In catasto al fg. 26 part. 35, cat. D7, rendita € 45.024,00, classe energetica G.

Situazione urbanistica e catastale: Il complesso industriale è stato edificato con concessione edilizia n. 2507 del 5/06/1978 e successiva variante n. 2806 dell'8/01/1980. La realizzazione dello stesso è stata effettuata in conformità di tali progetti, per come attestato dal certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Scordia.

Il ctu ha rilevato piccole difformità interne per lo spostamento di qualche tramezzatura rispetto al progetto approvato e modifica di prospetto per l'apertura qualche finestra o porta. La cabina Enel presenta delle difformità di forma e di superficie rispetto al progetto approvato, ma trattandosi di volume tecnico non contribuisce all'incremento di volume edilizio. Inoltre, nell'area esterna è stato costruito un piccolo locale tecnologico, vicino alla cabina ENEL, delle dimensioni in pianta di 4,73 m x 3.85 m e

che non risulta previsto nel progetto approvato, per cui bisognerà demolirlo.

(E' stato proposto giudizio di usucapione definito con sentenza n. 365/2022 recante Rg 542/2018, sentenza non opponibile al creditore ipotecario Cassazione civile, 13 novembre 2019, n. 29325)

Disponibilità del bene: libero

Prezzo base:

€ 482.915,04

Offerta minima: € 362.186,28 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00

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

Data scadenza presentazione offerte: 26 ottobre 2026 ore 12,00

** *** **

LOTTO 3)

Tratto di terreno edificabile fondo situato in Scordia via Aldo Moro, esteso 30695 mq (compresi i fabbricati diruti)

In Catasto fg. 25 partt. 82, 83, 84, 86, 88, 144, 146, 226, 228, 229, 795, 920, 921, 923, 924

Situazione urbanistica e catastale:

Il fondo si trova nella zona D4.2 del Piano di Urbanistica Commerciale del Comune di Scordia, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Scordia in data 21/07/2021. Sulle particelle 82, 84, 86 88 insistono dei fabbricati rurali diruti, per i quali bisognerà effettuare la voltura catastale da fabbricato rurale a terreno. Per i fabbricati rurali, di cui alla particella n. 81, in buono stato, bisognerà effettuare il passaggio al catasto urbano, così come previsto dal D.L. 201/11.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di consulenza tecnica in atti, alla quale si fa espresso rinvio e di cui è raccomandata l'attenta lettura e il cui contenuto si intenderà conosciuto nel dettaglio da parte degli offerenti.

Prezzo base: **€ 634.585,27**

Offerta minima:

€ 475.938,95 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00

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

Data scadenza presentazione offerte: 26 ottobre 2026 ore 12,00

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto, indirizzate al professionista delegato presso il suo studio in Caltagirone via Madonna della Via n. 172, dovranno essere presentate, entro le **ore 12:00 del 26 ottobre 2026**, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati a cura del sottoscritto professionista e previa esibizione di un valido documento di riconoscimento, gli estremi di chi materialmente provvede al deposito e dell'offerente se persona diversa da chi presenta l'offerta, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerente deve presentare una dichiarazione, in regola con le disposizioni in materia di bollo, contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre, se necessario tutta la documentazione meglio descritta sub punto n. 1.

All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile intestato all' "avv. Margherita De Pasquale, n.q. proc. n. 49/2019 RGE", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'assegno per la cauzione deve essere inserito nella busta con una fotocopia dell'assegno stesso fronte - retro su un'unica facciata.

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

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 fissato nell'avviso;
- ✓ Se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base;
- ✓ Se l'offerente non presta cauzione, come sopra determinata e descritta.

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.

In particolare, l'offerta deve contenere:

1. Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale prescelto in caso di persona coniugata, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, con accluse copie fotostatiche del documento d'identità e del codice fiscale.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri o la legittimazione ad offrire in nome e per conto di persone fisiche o giuridiche, in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, è

necessario indicare gli estremi della persona che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un equipollente documento.

Se l'offerente è una società o un ente occorre indicare i dati identificativi della società o dell'ente, inclusa partita iva e/o codice fiscale, allegandone fotocopia. E' inoltre necessario allegare il certificato della camera di commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente e i poteri conferiti all'offerente in udienza.

2. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
3. L'identificazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra determinato, a pena d'esclusione.
4. L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.
5. In caso di più offerenti il bene sarà aggiudicato alla maggiore offerta anche in caso di eventuale gara.

Gli offerenti devono comparire personalmente, o tramite altro soggetto munito di apposita procura e/o mandato, il giorno successivo alla scadenza della presentazione delle offerte, per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.

➤ 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 a 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 a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

➤ In caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta che si terrà presso lo studio del professionista delegato sito in Caltagirone alla via Madonna della Via n. 172.

➤ Nell'ipotesi in cui gli offerenti non dovessero aderire alla gara, come sopra specificato, si aggiudicherà il bene a favore del maggiore offerente se e quando vi saranno elementi e circostanze che lasciano ragionevolmente supporre 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. Per individuare la migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. La gara avverrà con tempo rialzo tre minuti e prezzo rilancio minimo: euro **10.000,00** lotto 1 e euro **10.000,00** lotto 3

➤ Nell'ipotesi in cui gli offerenti non dovessero aderire alla gara, come sopra specificato, si aggiudicherà il bene a favore del maggiore offerente se e quando vi saranno elementi e circostanze che lasciano ragionevolmente supporre 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. Per individuare la migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

➤ In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione nelle modalità del deposito. Se entro detto termine l'aggiudicatario non avrà versato il saldo prezzo sarà disposta la revoca dell'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c. con conseguente perdita della cauzione a titolo di sanzione. Nel medesimo termine l'offerente provvederà al deposito, mediante titolo separato, di fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione quale acconto per il pagamento di tutte le tasse e le imposte, nonché oneri dovuti dall'aggiudicatario. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

➤ L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 ai sensi e per gli effetti dell'articolo 585 c.p.c.

➤ Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale dei termini.

➤ L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

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

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

L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.

Si ribadisce che l'aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto è irrevocabile.

Il trasferimento del bene espropriato avverrà tramite emanazione del decreto di cui all'art. 586 c.p.c.

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 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.
- L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 ai sensi e per gli effetti dell'articolo 585 c.p.c.
- 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 (sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.)

*** **

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla normativa introdotta con la legge n. 47/85 e al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001 e loro successive modifiche ed integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5^a, del citato testo unico, e di cui all'art. 40 comma 6^a comma della citata legge n. 47/85, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Il trasferimento del bene espropriato avverrà tramite emanazione del decreto di cui all'art. 586 c.p.c.

La vendita è a corpo e non a misura.

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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni dei pignoramenti.

Metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute e relative all'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e ogni onere fiscale derivante dalla vendita (voltura, registrazione, trascrizione dell'atto di trasferimento) saranno a

carico dell'aggiudicatario.

Gli onorari per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e relative spese sono a carico della procedura.

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

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.

Si ribadisce che l'aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto è irrevocabile.

*** **

Il professionista delegato avv. Margherita De Pasquale è stata nominata custode giudiziario dei beni indicati ai sensi dell'art. 560 c.p.c. e 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 (o sul sito <http://venditepubbliche.giustizia.it>).

E' possibile contattare il predetto custode per maggiori informazioni presso lo studio in Caltagirone alla via Madonna della Via n. 172, al quale ci si potrà rivolgere previa intesa telefonica al n. 0933.1946337 per la consultazione della relazione di stima ed allegati. E' possibile visionare l'avviso di vendita, l'ordinanza di delega e la perizia sui siti www.giustizia.catania.it, www.tribunalecaltagirone.it , www.astegiudiziarie.it.

Caltagirone, 22 luglio 2026

Il delegato alla vendita
Avv. Margherita De Pasquale