

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

(Proc. Esec. N. 13/15 R.G. Esec.)

L'Avv. Massimo Bongiovanni, delegato con ordinanza del 6 ottobre 2025 dal G.E. Dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro, avvisa che il **26 marzo 2026 ore 16**, presso la sede della P.A.V.I.D. (Professionisti Associati Vendite Immobiliari Delegate) in Caltagirone Viale Mario Milazzo n. 198, procederà alla **vendita senza incanto**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, del seguente immobile sito in Palagonia Via Fornelli s.n., e precisamente:

1 – **Locale artigianale** su due livelli, insistente su un'area di circa mq 4.282,00, di cui mq 1.137,00 occupati dall'immobile principale, mq 1.751,00 occupati da locali accessori e da una struttura precaria in ferro e i rimanenti mq 1.394,00 sono utilizzati come area di manovra e parcheggio.

Composto da un locale adibito al posizionamento delle attrezzature artigianali utilizzate per le lavorazioni, un locale magazzino per lo stoccaggio dei prodotti finiti, un locale destinato a magazzino e ricovero attrezzature, uno spogliatoio per il personale e una stanza per il custode, una vano scala con accesso all'area di corte, attraverso cui si arriva a un lastrico solare predisposto per una futura elevazione, al primo livello; da quattro vani, di cui due utilizzati come uffici, uno come sala riunioni, uno come locale disimpegno, al secondo livello cui si accede direttamente dall'interno del magazzino tramite scala.

Sulla corte esterna è presente una tettoia realizzata con tubolari e travi in ferro, sormontate da pannelli isotermici e da lamiera grecata, utilizzata come zona di raccolta delle materie prime.

Sempre sulla corte esterna vi sono dei locali destinati ad alloggio del custode, composti da un deposito, da una cucina, una camera da letto, un salotto, servizio e lavanderia.

Riportato nel Catasto Fabbricati di Palagonia al foglio 10, particella 1013 sub. 2, categ. D/7, classe 2, superficie catastale mq 1463, R.C. € 9120,00.

Prezzo base € 184.939,45. Offerta minima € 138.704,59.

In caso di gara tra più offerenti, l'offerta minima in aumento è pari ad € 2.000,00.

L'immobile è occupato a titolo di precario oneroso.

Ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia, si precisa che per il fabbricato in oggetto è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 25/02 in data 14/6/2002 e che, per il cambio di destinazione d'uso a locale artigianale, è stata rilasciata apposita autorizzazione prot. n. 4379 in data 8/5/2003. Successivamente, sono state realizzate opere in assenza di alcuna autorizzazione amministrativa, e precisamente:

- 1) costruzione di una tettoia con tubolari e travi reticolari in ferro, sormontate in parte da pannelli isotermitici e in parte da lamiera grecata;
- 2) costruzione di un locale destinato ad alloggio del custode, composto da un deposito scoperto, da una cucina, una camera da letto, un salotto, servizio e lavanderia;
- 3) costruzione di due locali tecnici, uno utilizzato come locale motori e uno come vasca per l'immagazzinamento dell'acqua;
- 4) ampliamento della zona uffici posta al secondo livello, sul piano di carico n. 2.

Le opere abusive sopra indicate ai nn. 1-2-3 non possono essere sanate e devono essere rimosse. Le opere di cui al punto n. 4 possono essere

sanate ai sensi della L. 47/85 e i relativi costi sono stati già detratti dal valore di stima.

Il tutto come meglio descritto nella consulenza tecnica d'ufficio in atti e nella sua integrazione, alla quale si fa espresso rinvio.

In ogni caso, per eventuali ulteriori irregolarità, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle vigenti disposizioni legislative in materia di trasferimenti immobiliari derivanti da procedure esecutive.

L'offerente potrà presentare offerta di acquisto **fino alle ore 12 del 25 marzo 2026** presso la sede della P.A.V.I.D. in Caltagirone Via Mario Milazzo n. 198.

Le offerte di acquisto saranno esaminate il **26 marzo 2026 ore 16** nello stesso luogo sopra indicato e dovranno essere presentate secondo le seguenti modalità.

L'offerente deve presentare al Professionista delegato per la vendita dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo dei pagamenti 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 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 può essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato.

L'offerta deve essere depositata, in regola con il boillo, 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'art. 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 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.

Ai sensi dell'art. 571, comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o

a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerta è **irrevocabile**, salve le ipotesi di cui all'art. 571 c.p.c.; pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base, la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene e non si ritenga di disporre una nuova vendita.

In caso di pluralità di offerte valide ed efficaci, sarà indetta tra gli offerenti una gara sulla base dell'offerta più alta.

Ciascuna offerta in aumento dovrà effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. 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.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro il termine perentorio indicato nell'offerta, ovvero in mancanza di indicazione non oltre **centoventi giorni** 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 sarà disposta ex art. 587 c.p.c. la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione.

Unitamente al saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare le somme occorrenti per gli adempimenti successivi alla emissione del decreto di trasferimento che saranno quantificate dal Delegato, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Nell'ipotesi di vendita di immobile gravato da ipoteca di natura fondiaria l'aggiudicatario dovrà versare al creditore fondiario nel termine per il versamento del saldo prezzo la parte corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese, nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., e in ogni caso nella misura individuata dal delegato, consegnando a quest'ultimo tempestivamente la relativa quietanza. La residua parte del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versata al delegato.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato aggiudicherà l'immobile al migliore offerente, ed in caso di offerte di pari importo, al primo partecipante, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e il creditore abbia chiesto l'assegnazione dell'immobile offendo il pagamento del prezzo base. Tutti gli oneri fiscali, trascrizione, voltura catastale ed onorari di cancellazione, saranno a carico dell'aggiudicatario, fatta eccezione per le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli che graveranno sulla procedura.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, ed è fatta a corpo e non a misura. Nella vendita forzata non si applicano le norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal Professionista delegato presso la sede della P.A.V.I.D., in Caltagirone, Via Mario Milazzo n. 198. Presso tale luogo dovranno, altresì, essere presentate l'istanza di assegnazione ex art. 588 e 589 c.p.c. o le istanze di partecipazione all'incanto.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, formalità che saranno cancellate a spese e cura della procedura; la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti.

Consulenza di stima ed ogni ulteriore informazione potranno essere acquisiti presso la sede predetta ogni martedì e mercoledì dalle ore 18 alle ore 19 (Tel. 0933/21266).

Per l'eventuale visione dell'immobile contattare il Custode Giudiziario Avv. Massimo Bongiovanni inoltrando richiesta di visita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it).

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

Visione dell'avviso di vendita, ordinanza di delega e perizia sui siti internet www.giustizia.caltagirone.it, www.tribunalecaltagirone.it,

www.astegiudiziarie.it, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Il Professionista Delegato

Avv. Massimo Bongiovanni

