

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE SEZIONE ESECUZIONI
PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 89/2016
G.E. DOTT.SSA AGATA MARIA PATRIZIA CAVALLARO
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA
MISTA V ESPERIMENTO

Si rende noto che giorno **19/12/2024** alle ore **18:00**, l'Avv. Cettina Bolognese, nominato custode e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita dal G.E., giusta ordinanza del 5/12/2018, procederà presso lo studio sito in Grammichele, Piazza Gioacchino Attaguile n. 7, all'esame delle offerte d'acquisto per la quinta vendita senza incanto con modalità sincrona mista, nella procedura sopra specificata, del seguente immobile:

- **Lotto unico.** Immobile con annessa corte ubicato in Ramacca Via Nino Martoglio nn. 4, 4/A, 4/B composto da piano terra e piano primo, censito al N.C.E.U. del Comune di Ramacca al foglio 142, particella 793, categoria A/2 classe 2, consistenza 8 vani, rendita € 495,80. L'immobile sopra descritto presenta degli abusi edilizi ed una diversa distribuzione degli spazi interni, meglio descritti nelle due relazioni redatte dal CTU, Geom. Francesco Fortezza, che dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si rinvia, in ogni caso, per una più dettagliata descrizione del bene di cui sopra e delle regolarizzazioni da eseguire, alla perizia di stima del Geom. Francesco Fortezza del 10/02/2018 ed alla perizia integrativa redatta dallo stesso il 26/10/2018.

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 e pertinenze, servitù attive e passive. Il trasferimento dei beni espropriati avviene con l'emanazione del decreto previsto dall'articolo 586 c.p.c..

Il sottoscritto professionista delegato

AVVISA CHE

Il prezzo base della vendita senza incanto con modalità sincrona mista, tenuto conto della relazione di stima del CTU e dell'ordinanza del G.E. del 20/09/2019 è pari ad **€ 63.260,05 (sessantatremiladuecentosessanta/05)**; mentre il rilancio minimo è di **€ 800,00**. L'indice di prestazione energetica dell'immobile, soggetto alla normativa di certificazione energetica, è "F".

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili pignorati.

L'offerta è irrevocabile, salvo quanto previsto all'art. 571 comma 3 c.p.c..

MODALITÀ DI CUI ALL'ART. 571 C.P.C. (MODALITÀ CARTACEA)

L'offerente deve presentare al professionista delegato per la vendita dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento ed 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 (1/4) 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 (1/10) 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 del 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 sopra indicato.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa, in regola con il bollo, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, entro le ore **12:00** del giorno **18/12/2024** al professionista delegato presso lo Studio Legale sito in Grammichele Piazza Gioacchino Attaguide n. 7, 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. L'assegno per cauzione dovrà essere inserito nella busta che, al momento del deposito, sarà sigillata idoneamente dal sottoscritto professionista delegato o dal suo delegato ad hoc.

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 non trasferibile, pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "Procedura esecutiva n. 89/2016 R.G.E.V.O.G.E. Trib. Caltagirone", nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata.

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

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un altro soggetto, dovrà essere allegata documentazione comprovante detti poteri rappresentativi (es. procura speciale, atto di nomina, ecc).

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Nel caso in cui la dichiarazione sia presentata da più soggetti, essa dovrà recare l'indicazione di quello, tra questi, che avrà la facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

La validità e l'efficacia delle offerte d'acquisto sono regolate dal codice di procedura civile (artt. 571 e ss. c.p.c.).

Il giorno **19/12/2024** alle ore **18:00**, data stabilita per l'esame delle offerte, si procederà all'apertura delle buste presentate, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

In presenza di una sola offerta, essa sarà accolta qualora sia uguale o superiore al prezzo base sopra indicato.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto si darà luogo alla vendita quando è da ritenersi che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta; che se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il 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.

Nel caso in cui si darà luogo alla gara il tempo massimo per il rilancio sarà di tre minuti; mentre la misura minima del rilancio di € 800,00.

Ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D.lgs. 385/1993 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 paghi alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in 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 D.Lgs 385/1993, 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 comma 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. In ogni caso, come statuito dal G.E. nell'ordinanza del 25/05/2020, il mandato di pagamento diretto ex art. 41 D.Lgs n. 385/1993 in favore del creditore fondiario è subordinato alla previa produzione da parte dello stesso creditore fondiario, della quietanza di estinzione del mutuo fondiario rogato notaio Marino Rep. 1144 del 19/05/2003.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito (120 giorni dall'aggiudicazione) sarà disposto 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 professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo da egli indicato.

Il sottoscritto professionista delegato evidenzia che lo stato di fatto dell'immobile, non risulta conforme alla planimetria catastale depositata e che lo stesso immobile presenta degli abusi edilizi. Le suddette difformità sono state descritte dal CTU, Geom. Francesco Fortezza, nelle sue relazioni del 10/2/2018 e 26/10/2018. I costi

per sanare l'irregolarità urbanistica dell'immobile, stimati dal CTU in € 20.412,00, saranno a carico dell'aggiudicatario, così come ogni altro eventuale costo relativo alla regolarizzazione dell'immobile.

Tutte le spese dell'aggiudicazione e le successive (quali a titolo esemplificativo registrazione, imposte, tasse, volture catastali, compensi del professionista delegato relativi alla predisposizione del decreto di trasferimento, nonché le spese e compensi per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso decreto), saranno a carico dell'aggiudicatario, che li dovrà versare a semplice richiesta del professionista delegato; mentre sono a carico della procedura esecutiva i compensi e le spese per la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

MODALITÀ DI CUI ALL'ART. 173 QUINQUES DISP. ATT. C.P.C.

(MODALITÀ TELEMATICA)

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore **12:00 del giorno 18/12/2024** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA.

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. In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - 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 PEC di cui al comma IV o al comma V 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 nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se 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 corrente intestato a "Procedura esecutiva n. 89/2016 R.G.E.V.O.G.E. Trib. Caltagirone" le cui coordinate sono: **IBAN IT19T0503683960CC0411274193** con la seguente causale: **"PROC. ES. IMM. R.G.E. n. 89/2016 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 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 tre minuti. 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;
- 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 TRN (che include il 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 certificata 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 minorenni, 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 del giudice tutelare; 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.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € **63.260,05 (sessantatremiladuecentosessanta/05)**, presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto; **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori a € 63.260,05 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 ad € 63.260,05 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 63.260,05, ed € 47.445,04 l'offerta è accolta salvo che: 1. Non siano state presentate istanze di assegnazione; 2. Il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. 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 ad euro 47.445,04, 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. 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.

Il presente avviso sarà pubblicato ex art. 490 cpc presso il Portale delle Vendite Pubbliche; mentre lo stesso avviso di vendita, l'ordinanza di delega, gli elaborati peritali e relativi allegati saranno consultabili per almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o delle domande di partecipazione all'incanto sui siti: www.astegiudiziarie.it, www.giustiziacatania.it e www.tribunalecaltagirone.it.

Per ogni altra informazione rivolgersi al professionista delegato.

Grammichele lì 1/10/2024

Il professionista delegato
Avv. Cettina Bolognese