

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE**  
**Sezione esecuzioni**  
**-G.E. Dott. ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro**  
**Procedura esecutiva N.44/2011 R.G. Es.**  
**Professionista delegato e custode Avv. Salvina Benedetta Campisi**

**AVVISO DI VENDITA N.4**  
**SENZA INCANTO SINCRONA MISTA**

L'Avv. Salvina Benedetta Campisi, professionista delegato nonché custode, dal G.E. Dott.ssa A.M.P. Cavallaro presso il Tribunale di Caltagirone, in virtù dell'ordinanza del 22/10/2018

**AVVISA CHE**

è stata disposta la vendita dei beni immobili pignorati che si terrà il giorno **21.01.2025 alle ore 12.00** nello studio del professionista delegato sito in Palagonia via Omero n.32/A, PEC:salvinabenedetta@cert.ordineavvocaticaltagirone.it e cell. 3203082530, – fax 0957951701, oggetto della predetta vendita sono i seguenti beni:

**Lotto 1:** Catasto fabbricati del Comune di Niscemi Fg.32- part.1498 sub3 Via A.Volta n.11 piani 1-2; **Prezzo base € 13.921,88 , offerta minima € 10.441,41**

**Lotto 2:** Catasto fabbricati del Comune di Niscemi Fg.32- part.1498 sub.4 Via A.Pacinotti n.10, piani 1-2, **Prezzo base € 9.914,07, , offerta minima € 7.435,55**

i predetti beni sono descritti nella perizia di stima del 19/01/2012 a firma della Dott.ssa Ing. Emanuela Foti, allegata al fascicolo della procedura esecutiva, che potrà essere consultata dall'eventuale offerente sul Portale delle Vendite del Ministero della Giustizia e sui seguenti siti internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) -[www.tribunalecaltagirone.it](http://www.tribunalecaltagirone.it)-[www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it)

Le offerte per partecipare dovranno essere presentate presso lo studio della professionista delegata, secondo le seguenti modalità.

**Modalità cartacea ex art.571 c.p.c.**

L'offerente deve presentare al 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 del prezzo stabilito nell'Ordinanza come sopra determinato; l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono: in misura, comunque, non 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 deve contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico. Se l'offerente è coniugato 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 giustifichino i detti 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 degli stessi, 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;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base come sopra indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri e accessori che non potrà, comunque, essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

**L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, 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 Delegato: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito; il nome del Giudice dell'Esecuzione; del Delegato ai sensi dell'art.591bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

La busta dovrà contenere, a pena di esclusione alla vendita, assegno circolare di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato al professionista delegato nella sua qualità di delegato alla vendita, nonché fotocopia dell'assegno, fronte retro su unica facciata. In caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito.

Nel giorno fissato per la vendita il Delegato aprirà le buste e delibererà sulle offerte presentate ammettendo la presenza, previa identificazione, di coloro che si dichiarano offerenti per i beni cui si riferiscono le offerte in esame e si procederà al loro esame. Se il prezzo offerto è pari o superiore a quello stabilito nell'ordinanza di vendita, l'offerta è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è pari o superiore a quello 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 vi siano istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c. in caso di pluralità di offerte, gli offerenti saranno invitati immediatamente ad una gara sull'offerta più alta; il rilancio minimo per entrambi i lotti è fissato ad €500,00.

Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il 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 in ordine temporale. 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 120 giorni dall'aggiudicazione.

Quando ricorrono giustificati motivi, 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 (120 giorni dall'aggiudicazione) sarà disposto ex art.587 c.p.c. la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione. Il Delegato specifica che 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, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo da esso indicato. Laddove ricorra l'ipotesi ex art.55 R.D. n.646/1905, l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente al creditore, nei 30 giorni dall'aggiudicazione, senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto, subirà gli effetti previsti dalla legge con rivendita dell'immobile aggiudicato a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro trenta giorni, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice.

Ai sensi dell'art.61 del medesimo R.D., ogni aggiudicatario potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante, profittare del mutuo frazionato sul bene purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, oltre accessori, interessi e spese, 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'immobile espropriato ai 3/5 del relativo prezzo base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà, dovrà uniformarsi al disposto dell'art.55 del R.D. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo. Si specifica, altresì, che - ai sensi dell'art. 41 comma 5-6 D.lgvo N. 385/93, l'aggiudicatario o l'assegnatario, possono subentrare, senza autorizzazione del G.E. nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro quindici 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 e le spese. In caso di richiesta prevista ex art. 41 T.U.L.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 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 Giudice dell'esecuzione, al quale andrà allegato specifico prospetto dei conteggi sopra evidenziati, ad emettere ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario.

Gli immobili in vendita sono interessati da illeciti edilizi realizzati in violazione delle disposizioni di legge in materia.

Gli immobili sono stati resi comunicanti tra di essi con l'abbattimento della porzione di parete di confine con l'immobile di cui al sub.3.

Gli immobili in vendita non sono liberi ed attualmente sono detenuti ed abitati dalla famiglia dei debitori esecutati.

Gli immobili sono sprovvisti dell'attestato di prestazione energetica nella banca dati del catasto energetico regionale, ma in considerazione del fatto che l'attuale stato dei luoghi dovrà necessariamente essere soggetto a variazioni catastali a seguito di sanatoria, che ufficializzino la reale consistenza abitativa, la redazione della certificazione energetica (APE) potrà avvenire successivamente all'avvenuta variazione 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 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<sup>^</sup>, del citato testo unico, e di cui all'art.40 comma 6<sup>^</sup> della citata legge n.47/85, con presentazione della domanda di concessione o di 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.

#### **b) Modalità telematica ex art.173- quinques disp. att. c.p.c.**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori **dell'offerta entro le ore 12:00 del giorno precedente all'esperimento della vendita** mediante l'indirizzo pec 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. n.32/2015 e le specifiche tecniche emanate ai sensi dell'art.26 del D.M. n.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 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 i 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 all'art.12 del 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 dal Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile se: perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; 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 non 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 dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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 IBAN: IT03 F062 308391 00000 15058703 intestato alla procedura esecutiva con la seguente causale "Proc. ES. Imm. 44/2011 R.G.E." con indicato un "Offerta vendita".

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. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di PEC indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale ed accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dell'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 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 (dicasì 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.

L'offerta dovrà essere redatta in forma di documento informatico e deve 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 una 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 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 inclusi nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità.

All'offerta devono essere allegati:

- 1) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 2) 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;
- 3) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- 4) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 5) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di 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;

6) 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;

7) 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 10% del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto. Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, quindi, pari o superiori al prezzo base, presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine od inferiori al prezzo base o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto. In caso di unica offerta ed essa è pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa è senz'altro accolta.

In caso di presenza di più 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.

**Il rilancio minimo è di € 500,00 per ciascuno dei lotti indicati.**

Il Delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno 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 al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario 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 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 Delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro in termine suindicato. Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale.

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 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, voltura e ogni altra voce a carico dell'aggiudicatario come per legge.)

Caltagirone, lì 13.11.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Salvina Benedetta Campisi