

STUDIO LEGALE FAILLA  
Avv. Luca Failla  
Viale Principessa Maria Josè n. 29  
95041 Caltagirone (CT)  
Tel. / Fax 0933 27406  
Mail: [lufaila@tiscali.it](mailto:lufaila@tiscali.it)

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI 5<sup>A</sup>VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA DEI LOTTI 1-2-3-6

Procedura esecutiva immobiliare n. 47/2023 R.G.E.

Si rende noto che il giorno **10 luglio 2026 dalle ore 17:00** in poi e seguenti per l'esperimento di vendita dei **lotti 1-2-3-6** con intervallo di venti minuti dalla vendita di ogni lotto, come di seguito distinti - ore 17.00 per il lotto n.1, ore 17:20 per il lotto n.2, ore 17:40 per il lotto n.3, ore 18:00 per il lotto n.6 - l'avv. Luca Failla quale Professionista delegato alla vendita, in virtù dell'ordinanza emessa ex art. 591-bis c.p.c. in data 28/10/2024 dal G.E., Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, procederà presso il suo studio legale sito in Caltagirone Viale Principessa Maria Josè n. 29, primo piano, all'esame delle offerte di acquisto, con gara in caso di più offerenti, per la **vendita telematica sincrona mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare, nella procedura sopra indicata, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i seguenti beni immobili, come da relazione di stima versata in atti.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

**LOTTO 1** - Piena proprietà di una vetusta palazzina in Ramacca composta da un piano terra, primo, secondo e terrazzo al piano terzo in Piazza Regina Elena n.30 con affaccio anche dalla retrostante via Mazzini, per una superficie complessiva utile di mq.180 oltre aree scoperte, e censito al ceu al foglio 140 part. 726 sub.2 vani 10,5, categoria catastale A/2, classe 1, rendita euro 542,28.

Nell'immobile pignorato il C.T.U. non ha potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto occorre prima eseguire un frazionamento dell'immobile pignorato in modo da staccare i due garage accatastati erroneamente come vani comunicanti dall'interno con la palazzina e poi procedere ad un nuovo accatastamento dei due garage di via Mazzini e dell'intera palazzina.

**Prezzo base: €.23.342,08**

**Rialzo minimo € 500,00** (Si precisa che in fase di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali);

**LOTTO 2** - Piena proprietà di un vetusto locale a piano terra di mq.11,50 in Ramacca Piazza Regina Elena n.31 e censito al ceu al foglio 140 part. 726 sub.1, categoria catastale C/1, classe 3, consistenza mq.18, rendita euro 211,95

Nell'immobile pignorato il C.T.U. non ha potuto redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica in quanto occorre prima eseguire un nuovo accatastamento.

**Prezzo base: €. 1.995,31**

**Rialzo minimo € 500,00** (Si precisa che in fase di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali);

**LOTTO 3** – Piena proprietà di un locale a piano terra in Ramacca Piazza Regina Elena n.29 e censito al ceu al foglio 140 particella 727, categoria catastale C/1, classe 3, mq.18, rendita euro 211,95

Classe energetica C\_ Indice di Prestazione Energetica Globale = 757,19 Kwh/mq anno

**Prezzo base: €. 2.476,07**

**Rialzo minimo € 500,00** (Si precisa che in fase di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali);

**LOTTO 6** – Piena proprietà di un piccolo e vetusto locale deposito a piano terra di mq.23,70 in Ramacca avente l'ingresso murato in via Cappuccini n.17 e censito al ceu al foglio 140 particella 402 sub.1, categoria catastale A/6, classe 1, consistenza vani 1, rendita euro 21,69.

Nell'immobile pignorato il C.T.U. non ha potuto redigere l'attestato di prestazione energetica in quanto prima occorre presentare un nuovo accatastamento.

**Prezzo base: €. 936,60**

**Rialzo minimo € 500,00** (Si precisa che in fase di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali);

\*\*\*\* \*\*

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015.

In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti e successive integrazioni alla medesima.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al

delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

La vendita ha per oggetto i beni sopra indicati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano in relazione alla normativa introdotta con la legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù attive e passive e, in ogni caso, per come dettagliatamente descritto nella perizia di stima con allegati redatta dal Geom. Giuseppe Scacciante, che potrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per i rinvii in essa contenuti alla documentazione richiamata, e che il trasferimento del bene espropriato avviene con l'emanazione del decreto previsto dall'art.586 c.p.c.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, di frazionamento e di accatastamento ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Tutti gli immobili sono attualmente detenuti dai debitori esecutati.

Tutti gli immobili in vendita sono soggetti all'obbligo di legge di attestazione di prestazione energetica. Solo per il lotto n.3 è stata redatta l'A.P.E. dal C.t.u. con validità fino al 22/08/2034; mentre per gli altri lotti in vendita (1-2- 6) l'A.P.E. potrà essere redatta solo dopo un nuovo accatastamento dei medesimi che ne accerti l'esatta consistenza con spese a carico della procedura Per quanto riguarda, invece, il lotto n.1 esso dovrà essere frazionato e poi accatastato perché esso si trova accatastato per l'intera consistenza con la categoria A/2 (civile abitazione), ma visto che i due garage di via Mazzini n.9 e n.11 erano stati accatastati erroneamente in data 25.08.1995 come vani comunicanti dall'interno con la palazzina in oggetto, occorre prima eseguire un frazionamento nell'immobile pignorato in modo da staccare i due garage. Le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale nonché tutte le spese necessarie per il frazionamento sono esclusivamente a carico della procedura (cfr. pagg.7,23-24 perizia di stima) al fine di poter ottenere il trasferimento del bene e già considerate sul prezzo di stima.

Per quanto riguarda il lotto n.2, l'immobile pignorato necessita di accatastamento (cfr. pag. 28,40 perizia di stima ).

Per quanto riguarda il lotto n.3, l'immobile pignorato non necessita di accatastamento ed è da considerarsi conforme (cfr.pag. 44 - 56 perizia di stima).

Per quanto riguarda il lotto n.6, l'immobile pignorato ha un'attuale consistenza di 1 vano di mq.30 e visto che le categorie catastali A/6 e A/5 sono state annullate con la Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE, ai fini della conformità urbanistica, occorre presentare una scia per cambio di destinazione d'uso da abitazione (rurale) a deposito oltre al necessario accatastamento (cfr. pagg. 104-105 e segg. perizia di stima).

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, **entro le ore 12:00 del giorno 9/7/2026**.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA**

L'offerente deve presentare, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, una dichiarazione in regola con il 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. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni.

Il Professionista delegato avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile ( artt. 571 c.p.c. e segg.).

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 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, inclusi 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 regola con il bollo, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, entro le ore 12:00 del giorno 9 luglio 2026 presso lo studio legale del Professionista delegato sito in Caltagirone (CT) Viale Principessa Maria Josè n.29, primo piano, in busta chiusa in uno con l'assegno circolare per cauzione 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 essere 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 -Lotto n.?- , a titolo di cauzione, ***intestato al professionista delegato*** (AVV. LUCA FAILLA N.Q. PROF. DEL. PROC. 47/2023 TRIB. CALTAGIRONE), nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata.

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

Il giorno 10 luglio 2026 dalle ore 17:00 in poi e seguenti per l'esperimento di vendita dei lotti n.1-2-3-6, con intervallo di venti minuti dalla vendita di ogni lotto, come di seguito distinti - ore 17.00 per il lotto n.1, ore 17:20 per il lotto n.2, ore 17:40 per il lotto n.3, ore 18:00 per il lotto n.6 - 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.

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 più pluralità di offerte, il Delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (rilancio minuto : **euro 500,00** per il lotto il cui valore è per l'odierno tentativo di vendita inferiore o uguale ad euro 50.000,00); 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 allorché ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; che 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, il delegato tiene 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.

Entro centoventi giorni (120) dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario depositerà nelle mani del professionista delegato, la differenza del prezzo di aggiudicazione, somme che saranno versate sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva vincolato all'ordine del Giudice; 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 di centoventi giorni dall'aggiudicazione sarà disposta ex art.587 c.p.c. la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione a titolo di multa e sarà disposto un nuovo incanto [ disp.att.c.p.c. art.176]. L'aggiudicatario inadempiente è condannato ex art.177 disp.att.c.p.c., con decreto del giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

Nel medesimo termine stabilito (120 giorni dall'aggiudicazione) l'aggiudicatario provvederà al deposito, mediante titolo separato, di un fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo finale di aggiudicazione definitiva ove esso sia superiore ad € 15.000,00, oppure come nella presente vendita per i lotti n.2-3e 6 il cui prezzo base di vendita è al di sotto di € 15.000,00, il fondo spese che l'aggiudicatario del bene dovrà versare entro il termine indicato non potrà essere al di sotto di € 2.000,00 poiché il pagamento dell'imposta di registro del decreto di trasferimento sconta una tassazione non inferiore ad € 1.000,00 per importi di vendita al di sotto di € 15.000,00 oltre all'imposta ipotecaria e catastale, precisandosi, altresì, che saranno indicate e richieste nel medesimo termine dal Professionista Delegato le altre ed eventuali somme occorrente, nonché oneri dovuti dall'aggiudicatario necessarie per la registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., di

tutte le tasse e le imposte di registro/IVA nella misura dovuta e da effettuarsi con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e/o mediante assegno circolare intestato **al professionista delegato** (Avv. Luca Failla n.q. Prof. Del. Proc. 47/2023 Trib.Caltagirone Fondo Spese 20% Prezzo Aggiudicazione Lotto N.? , oppure intestato Avv. Luca Failla n.q. Prof. Del. Proc. 47/2023 Trib. Caltagirone Fondo Spese Prezzo Aggiudicazione nella misura di legge richiesta dal Delegato). Si evidenzia fin d'ora che, come da comma 7 dell'art.2 del D.M.227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà dei compensi relativi alla fase del trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. L'eventuale somma residua verrà restituita all'esito dell'esecuzione integrale di tutti gli adempimenti posti a carico del sottoscritto professionista delegato, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

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.

Si precisa, altresì, ove il procedimento si basi su credito fondiario, che ai sensi dell'art. 41, comma 5° D.Lgs 385/93 l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà subentrare 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 dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori 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 e le spese. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c.; che 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.

In caso di richiesta 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 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.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art.587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

Il professionista delegato vigila sulla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento che saranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvede all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, conseguenti al decreto pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c, precisando che gli importi occorrenti – borsuali e compensi saranno a carico della procedura.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. 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 Avv. Luca Failla presso il suo studio legale in Caltagirone Viale Principessa Maria Josè n. 29, primo piano, al quale ci si potrà rivolgere nei giorni di lunedì e venerdì di ogni settimana dalle ore 17.00 alle ore 19.00 previa intesa telefonica. Si rappresenta che eventuali richieste di visita dell'immobile posto in vendita dovranno essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

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'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 dm 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".

In particolare, il soggetto interessato 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; 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 : IT03Q0200883911000107275306 con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 47/2023 lotto n.? 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 un (dicasi 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;
- 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 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 tutore o dell'amministratore di sostegno, 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 al prezzo base ridotto del 25% così :

€ 17.506,56 LOTTO N.1

€ 1.496,48 LOTTO N.2

€ 1.857,05 LOTTO N.3

€ 702,45 LOTTO N.6

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 ad

€ 17.506,56 LOTTO N.1

€ 1.496,48 LOTTO N.2

€ 1.857,05 LOTTO N.3

€ 702,45 LOTTO N.6

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 a

€ 23.342,08 LOTTO N.1

€ 1.995,31 LOTTO N.2

€ 2.476,07 LOTTO N.3

€ 936,60 LOTTO N.6

la stessa è accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra

€ 23.342,08 e € 17.506,56 LOTTO N.1

€ 1.995,31 e € 1.496,48 LOTTO N.2

€ 2.476,07 e € 1.857,05 LOTTO N.3

€ 936,60 e € 702,45 LOTTO N.6

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 ad

€ 17.506,56 (prezzo base diminuito di  $\frac{1}{4}$ ), LOTTO N.1

€ 1.496,48 (prezzo base diminuito di  $\frac{1}{4}$ ), LOTTO N.2

€ 1.857,05 (prezzo base diminuito di  $\frac{1}{4}$ ), LOTTO N.3

€ 702,45 (prezzo base diminuito di  $\frac{1}{4}$ ), LOTTO N.6

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.

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, come specificatamente indicato sopra, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura indicato nel presente avviso 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. Il termine 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 versare nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo le somme necessarie pari al 20% del prezzo finale di aggiudicazione definitiva necessarie per la registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. o pari alla misura di legge comunicata dal Delegato non inferiore ad € 2.000,00 per importi di vendita lotti al di sotto di € 15.000,00, nonché di tutte le tasse e le imposte di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato oltre ad altre eventuali occorrenze, nonché oneri dovuti dall'aggiudicatario. In caso di inadempimento comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

- 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):

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

L'avviso di vendita viene pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche ex art. 490 comma 1,c.p.c., e unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima sui siti [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), [www.tribunalecaltagirone.it](http://www.tribunalecaltagirone.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). oltre che, tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" di [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it), sui siti internet quali [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeca.it](http://bakeca.it).

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di consulenza tecnica d'ufficio, dell'avviso di vendita e di tutti agli atti di causa, che deve essere espressamente indicato dall'offerente nell'istanza di partecipazione alla vendita.

Per ulteriori informazioni ci si potrà rivolgere al Professionista Delegato e Custode presso il suo studio legale in Caltagirone, Viale Principessa Maria Josè n. 29, primo piano, nei giorni di lunedì e mercoledì di ogni settimana dalle ore 17:00 alle 19:00, previa intesa telefonica, al nr. 0933 27406.

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

L'eventuale richiesta di visita all'immobile posto in vendita dovrà essere formulata direttamente al custode giudiziario sopra indicato ed esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e per ulteriori più dettagliate informazioni è possibile consultare i siti internet: [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it) [www.tribunalecaltagirone.it](http://www.tribunalecaltagirone.it) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Caltagirone, 22.04.2026

*Il Professionista Delegato*

Avv. Luca Failla