

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N 36/2022 R.G.**

**Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista,  
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

**quarto incanto**

Il sottoscritto Avv. Andrea Anfuso Alberghina – CF NFSNDR72M02C351A – con studio in Caltagirone alla via Fiscara n. 50 professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. A. M. Patrizia Cavallaro ex art. 591 bis c.p.c. in data 22marzo2024 nel procedimento esecutivo n. **36/2022 R.E. TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno

**08 SETTEMBRE 2026 alle ore 10.00**

presso il proprio studio in Caltagirone alla via Fiscara n. 50  
svolgerà la

**vendita telematica sincrona a partecipazione mista,**

nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. 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.

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.

Poiché condizione di ammissione all'incanto, nel caso di partecipazione telematica, è l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura si invita coloro che intendano partecipare con tale modalità ad effettuare il versamento della cauzione tenendo conto dei giorni banca e dei tempi di accredito delle somme quindi ad effettuare il bonifico di versamento della cauzione almeno 5 gg prima della data fissata per l'incanto

### **LOTTO UNICO**

Complesso immobiliare sito in Palagonia (ct) SP 25I Palagonia – Ramacca

Composto da

- **capannone a piano terra**, adibito a deposito, è costituito da due vani, di cui uno di superficie maggiore. La copertura è del tipo prefabbricata, il pavimento è in cemento liscio di tipo industriale, le pareti sono intonacate. La superficie utile calpestabile è di 439 mq. **L'immobile è catastato al fg. 9 part. 1278 sub. 8**, categoria catastale C/02.
- **Locale negozio a piano terra** Il negozio, è costituito dai seguenti ambienti: ufficio per le vendite, corridoio, bagno e antibagno. Il pavimento è in piastrelle di ceramica monocottura, le pareti ed i soffitti sono intonacati; il bagno ha le pareti rivestite di ceramica. La superficie utile calpestabile è di 50 mq; **l'immobile è catastato al fg. 9 part. 1278 sub. 6, categoria catastale C/01**
- **appartamento a piano terra** ha una stanza adibita cucina-pranzo-soggiorno, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, un bagno, un wc, una lavanderia e un ripostiglio. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica monocottura, le pareti sono intonacate, i servizi igienici hanno le pareti piastrellate. La superficie utile calpestabile è di 134 mq. **L'immobile è catastato al fg. 9 part. 1278 sub. 7, categoria catastale A/02.**
- **Appartamento a primo piano** a cui si accede tramite una scala comune. L'immobile è costituito da un ingresso, una cucina-pranzo, un soggiorno, una camera da letto matrimoniale, una seconda cameretta, altre due camere, due bagni, una terrazza ed un ballatoio. Le pareti sono intonacate, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. I bagni hanno le pareti piastrellate. La superficie utile calpestabile dell'appartamento è di mq 139; la terrazza ed il ballatoio hanno una superficie di 53,32 mq, **L'immobile è catastato al fg. 9 part. 1278 sub. 2, categoria catastale A/02.**
- **appartamento al secondo piano si accede dalla scala comune. Esso presenta i seguenti ambienti:** ingresso, cucina-pranzo, camera da letto, un sottotetto, un bagno e un terrazza. Le pareti sono intonacate, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Il bagno ha le pareti

piastrellate. La copertura è in parte piana e per il restante a tetto inclinato. L'immobile è **catastato al fg. 9 part. 1278 sub. 3**. La superficie utile calpestabile è di mq 73,77 per la parte che possiede altezza tale da essere utilizzabile, mentre il sottotetto ha una superficie di 41 mq. La terrazza ha una superficie di 40,11 mq.

**Dati catastali Edificio:** fg. 9 part. 1278, sub 2-3-6-7-8

**Prezzo base € 387.225,00**

**Stato: appartamenti occupati dai debitori; locale negozio e magazzino occupato su autorizzazione del g.e. con contratto**

**libero al decreto di trasferimento**

**Visitabile**

**Offerta minima ( PREZZO BASE RIDOTTO DEL 25%) € 290.418,75**

**Caucione: 10% prezzo offerto**

**In caso di asta rilancio minimo € 10.000,00**

**Data scadenza presentazione offerte 07SETTEMBRE2026 ORE ore 19.00**

**Data incanto/apertura buste 08SETTEMBRE2026 ore 10.00**

**Termine versamento saldo : 120 giorni**

**Fondo spese : 20% importo aggiudicazione**

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Notizie urbanistiche del complesso immobiliare**

Per come accertato dal tecnico stimatore Dal controllo effettuato tra lo stato di fatto (allegato n. 6) e il progetto approvato (allegato n. 7), emerge che vi sono delle opere abusive. Nello specifico, la concessione edilizia riguarda il progetto di un capannone, al piano terra, adibito a deposito e lavorazione dei prodotti agricoli, di un ufficio al primo piano e di un archivio e sottotetto al secondo piano. Allo stato di fatto è stato realizzato al piano terra un negozio, un appartamento e un deposito, mentre al primo piano si ha un secondo appartamento e al terzo un ulteriore appartamento. Si tratta di variazioni di destinazioni d'uso. Poiché è stata utilizzata la possibilità di edificare utilizzando il decimo della superficie del lotto per attività legate all'agricoltura, non è possibile sanare quanto realizzato, in quanto in contrasto con le attività agricole. Inoltre, vi è modifica di prospetto per la variazione di alcune porte-finestre. All'interno del lotto sono stati rinvenuti due manufatti edilizi abusivi: una costruzione in calcestruzzo cementizio armata, di cui esiste solo la struttura e la

copertura, e una casetta in legno. La data di realizzazione delle opere abusive è successiva alla data consentita per l'ultimo condono edilizio (31/03/2003), come si nota dall'elaborato planimetrico catastale storico (allegato n. 8) redatto il 21/09/2007 (dove lo stato di fatto, in riferimento alla destinazione d'uso, fino a tale data corrisponde al progetto approvato), **per cui si conclude che tali opere non sono sanabili e l'aggiudicatario non potrà presentare istanza di condono, ai sensi dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.** Per ripristinare la regolarità urbanistica bisognerà riportare la destinazione edilizia del fabbricato a quella autorizzata con concessione edilizia (demolendo le pareti interne abusivamente realizzate al piano terra), mentre andranno demolite la costruzione in calcestruzzo cementizio armato e la casetta in legno. Il costo per il ripristino della destinazione d'uso del fabbricato e della demolizione della struttura in calcestruzzo cementizio armato e della casetta in legno è di € 21.660 (IVA al 10% inclusa), come si evince dal computo metrico estimativo (allegato n. 9). Bisognerà presentare una SCIA al Comune di Palagonia, con un costo per sanzione amministrativa e competenze tecniche pari a € 1.500. Detti costi sono stati detratti dall'importo complessivo come sopra determinato.

#### **PRECISAZIONI ED ESCLUSIONI**

Si avvisano gli offerenti che nonostante nella perizia di stima sia scritto in più parti che non sono indicate in pignoramento i seguenti beni: foglio 9 part. 1278, subalterno catastale n. 4 (bene comune non censibile), corrispondente al lotto di terreno su cui sorge l'edificio pignorato in parte destinato a piazzale di sosta, in parte destinato a verde, in parte destinato ad area di manovra, e il subalterno catastale n. 5 (sempre bene comune non censibile) che individua il vano scala che dal piano terra porta al primo e secondo piano essi sono ricompresi nel pignoramento in forma sintetica e quindi oggetto di vendita. Infatti oggetto di pignoramento è *“unità immobiliare sita in Palagonia contrada Lagani S.P. Palagonia – Ramacca s.n. insistente su terreno esteso are 76.50 ...”* per come risulta anche dalla relazione notarile agli atti ( pag. 4) ove il notaio Antonio Trotta specifica che: che gli immobili insistono su terreno distinto al catasto terreni foglio 9 mappale 1278 ente urbano mq 7650...” e che detta area, come da atto obbligo trascritto è vincolata in parte a parcheggio e la cubatura asservita agli immobili realizzati. Trattasi, infatti, di beni comuni non censibili privi di reddito, funzionalmente collegati al bene oggetto di vendita e collegati allo stesso da vincolo pertinenziale. Quanto sopra anche tenuto conto dell'atto unilaterale d'obbligo trascritto ai n.m. 15336/11384 del 04.05.1999 in forza del quale i proprietari hanno dichiarato di vincolare a parcheggio permanente l'area di mq 1.504 e di asservire alla costruzione l'intera superficie del terreno interessato pari ad ad are 75.20. **Si precisa per tanto che è oggetto di vendita l'intero complesso immobiliare ivi compresi i beni identificati nelle p.lle sub 4 e 5 ( beni comuni non**

**censibili) ma che gli stessi non verranno indicati nella nota di trascrizione, dovendo essere la stessa corrispondente all'atto di pignoramento, ma nel quadro D e per tanto saranno anch'essi oggetti di trasferimento all'esito della vendita.**

Si precisa come da relazione notarile pag. 2 che costituisce accessorio del terreno ore 5 mensili di acqua da edursi dal pozzo del consorzio Varcoco posto su terreni di terzi nonché giorni 20 mensili di acqua da edursi da altro pozzo posto in proprietà di terzi. Sul fondo grava inoltre servitù di passaggio di acquedotto e condotte idriche bianche e nere a favore del fondo servente retrostante.

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto nel quale il bene, per come sopra descritto si trova, nella sua reale ed attuale consistenza senza garanzia alcuna trattandosi di vendita giudiziarie.

Ricorrendone i presupposti di legge L'aggiudicatario, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

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 19:00 del giorno 07SETTEMBRE2026**

**( giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita).**

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.**

Poiché condizione di ammissione all'incanto, nel caso di partecipazione telematica, è l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura si invita coloro che intendano partecipare con tale modalità ad effettuare il versamento della cauzione tenendo conto dei giorni banca e dei

tempi di accredito delle somme quindi ad effettuare il bonifico di versamento della cauzione almeno 5 gg prima della data fissata per l'incanto

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 o se nella stessa mancano i documenti richiesti.**

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

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato in Caltagirone alla via Fisicara n. 50 previo appuntamento telefonico al n. 3393635200.

Dovranno essere presentate due buste. Nella prima busta dovranno essere indicati il numero della procedura, il lotto per il quale l'offerta è stata presentata, la data della vendita. All'interno della stessa dovranno essere inseriti: l'offerta di acquisto in regola con il bollo; copia del documento di identità e codice fiscale offerente; copia degli eventuali poteri giustificativi ( ad es. certificato c.c.i.a.a.), originale assegno circolare versato a titolo di cauzione.

Si specifica che a pena di inammissibilità dell'offerta nella stessa dovrà essere fatta espressa menzione di aver preso visione della perizia pubblicata sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) redatta dal tecnico stimatore

La citata busta dovrà essere inserita in una seconda bianca sulla quale verranno annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di

residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita nonché della perizia pubblicata sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) redatta dall'ing. Aldo Cultraro.
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- **la cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere corrisposta a mezzo di assegno circolare intestato a**
- **“procedura esecutiva36-2022 Tribunale di Caltagirone ”**
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di CALTAGIRONE . In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

**Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.**

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

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, 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, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato

dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla

Procedura Esecutiva Immobiliare n 36.2022 Tribunale di Caltagirone al seguente IBAN

**IT24W0503683910CC0431285397**

Acceso presso Banca Agricola Popolare Siciliana agenzia di Caltagirone e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 36-2022 R.G.E., lotto unico , versamento**"

**cauzione**”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

## **ALLEGATI ALL’OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d’identità e 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, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ovvero assegno circolare dell’importo della cauzione indicato intestato a Tribunale di Caltagirone es. 62/2015 ;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore” ovvero “benefici piccola proprietà contadina”), salva la facoltà depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario *ex art.2*, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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 (salva 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;
- 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 della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- Per l'offerta cartacea: originale assegno di importo pari al 10% di prezzo offerto a titolo di cauzione.
- Per l'offerta telematica: autonomo documento nel quale si dichiara di aver preso visione della perizia pubblicata sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) redatta **tecnico ing. Cultrato**.
- **Per l'offerta cartacea: indicare nell'offerta di aver espressamente preso visione del presente avviso nonché della C.T.U. redatta dal tecnico**
- **Per l'offerta telematica creare un autonomo documento ove si dichiara espressamente di aver preso visione del presente avviso di vendita nonché della perizia redatta dal C.T.U. tecnico per quanto precede ai fini dell'ammissibilità dell'offerta stessa**

**Atti, documenti e dichiarazioni tutte richieste ai fini dell'ammissibilità dell'offerta.**

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

## **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

**In caso di unica offerta**, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo

pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di

gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante BONIFICO sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista) pari al 20% dell'importo di aggiudicazione.

**L'IMPORTO DELLE SPESE VIENE DETERMINATO FORFETTARIAMENTE E' PROVVISORIO SALVO CONGUAGLIO E/O RESTITUZIONE.**

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 cpc e 177 disp. att. cpc.

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

Cancellazioni a carico della procedura.

\*\*\* \*\*

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

\*\*\* \*\*

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)).

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 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

\*\*\* \*\*

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Custode avv.to Andrea Anfuso Alberghina con studio in Caltagirone alla via Fisicara n. 50 cell 3393635200 mail [avvocatoanfuso@gmail.com](mailto:avvocatoanfuso@gmail.com)

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji-EbayAnnunci;

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

Luogo, Caltagirone 23.04.2026

Avv. Andrea Anfuso Alberghina