TRIBUNALE DI CALTAGIRONE - SEZIONE ESECUZIONI

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 55/2007 R.G.E.

L'**AVV. TOMMASO VESPO**, nominato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro, Professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, disposte con ordinanza del 30.08.2021, modifica e integrata con provvedimenti 20.03.2026 e 02.11.2026,

AVVISA

che il giorno **19.02.2027**, alle ore **17:00**, procederà presso il suo Studio Legale sito in Caltagirone, Piazza Falcone e Borsellino n. 6c, piano II, all'esame delle offerte di acquisto, con gara in caso di più offerenti, per la **vendita senza incanto sincrona mista**, nella procedura sopra specificata, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, della proprietà dei seguenti beni immobili:

- **LOTTO n. 1**: terreno agricolo sito in territorio di Caltagirone (Ct), c/da Albanelli, esteso Ha 5.42.53, distinto nel NCT del Comune di Caltagirone al foglio 249, Particelle 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 49, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 65, 100, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 339, 340, 407, 408, 409, prezzo a base d'asta € 148.414,50; offerta minima non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base; rilancio minimo per il caso di gara € 1.000,00;
- **LOTTO N. 2**: unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Caltagirone (Ct), via Apuleio 14, piano terra, iscritta al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 109, particella 594, sub. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 96 mq., superficie catastale totale 103 mq., prezzo a base d'asta € 86.400,00; offerta minima non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base; rilancio minimo per il caso di gara € 800,00;

- **LOTTO N. 2 a**: unità immobiliare ad uso laboratorio per arti e mestieri, sita in Caltagirone (Ct), via Apuleio 14, piano terra, iscritta al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 109, particella 594, sub. 7 (ex sub 2), categoria C/3, classe 4, consistenza 110 mq., superficie catastale totale 120 mq., prezzo a base d'asta €. 99.000,00; offerta minima non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base; rilancio minimo per il caso di gara € 800,00;
- **LOTTO N. 2 b**: unità immobiliare ad uso abitazione di tipo civile, sita in Caltagirone (Ct), via Apuleio 14, piano primo, iscritta al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 109, particella 594, sub. 3, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 159 mq., classe energetica F, indice di prestazione energetica EPgl,nren 238,71 kWh/m2 anno, prezzo a base d'asta €. 243.353,50; offerta minima non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base; rilancio minimo per il caso di gara € 2.000,00;
- **LOTTO N. 2 c**: due unità immobiliari site in Caltagirone (Ct), via Apuleio 14, al piano secondo, di cui una ad uso abitazione iscritta al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 109, particella 594, sub. 4, categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 73 mq, classe energetica G, indice di prestazione energetica EPgl,nren 350,53 kWh/m2 anno, e l'altra in corso di costruzione iscritta al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 109, particella 594, sub. 5, categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 74 mq.; prezzo a base d'asta €. 162.500,00; offerta minima non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base; rilancio minimo per il caso di gara € 1.500,00;
- **LOTTO N. 2 d**: unità immobiliare costituita da *sottotetto al rustico, adibito a locale di sgombero*, sita in Caltagirone (Ct), via Apuleio 14, piano III, con

superficie di circa mq. 72,00, privo di identificativo catastale; prezzo a base d'asta €. 79.200,00; offerta minima non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base; rilancio minimo per il caso di gara € 800,00;

- **LOTTO 3**: terreno agricolo sito in territorio di Caltagirone (Ct), c/da Piano Pistone, esteso Ha 4.05.40, distinto nel NCT del Comune di Caltagirone al foglio 215, particelle 191, 195, 196, 200, 201, 202, 203, 204, 207, 209, 258, prezzo a base d'asta € 101.350,00; offerta minima non inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base; rilancio minimo per il caso di gara € 1.000,00.

La vendita ha per oggetto la piena proprietà dei sopra indicati beni immobili, nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù, attive e passive e, comunque, per come più dettagliatamente descritto nelle perizie di stima datate 10.3.2009, 12.10.2015, 8.12.2015, 1.8.2016, 9.6.2017, 10.12.2021, redatte dal Dott. Agr. Paola Vento, Esperto nominato dal Giudice, allegate al fascicolo della procedura esecutiva, che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente e alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per i rinvii ivi contenuti alla documentazione richiamata.

Il sottoscritto Professionista delegato

AVVISA CHE

- l'offerta è irrevocabile, salvo quanto previsto all'art. 571, comma 3, c.p.c.;
- ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

Modalità di presentazione delle offerte

Atteso che è stata disposta la modalità di vendita sincrona mista, gli interessati

all’acquisto potranno formulare le offerte irrevocabili d’acquisto su supporto analogico-cartaceo, da depositarsi presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato con le modalità e secondo le previsioni di cui all’art. 571 c.p.c., ovvero in modalità telematica ex artt. 12 e 13 d.m. 32/15 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, con le modalità di cui all’art. 173 *quinquies* disp. att. c.p.c.

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 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.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all’ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l’offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al professionista delegato alla vendita.

Offerta analogica cartacea

L'offerente deve presentare al Professionista delegato per la vendita 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, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’ordinanza come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura che comunque non può essere inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà in particolare contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi, inclusa 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 sotto indicato.

L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, entro le **ore 12:00** del giorno **18.02.2027**, presso lo studio legale del professionista delegato, sito in Caltagirone, Piazza Falcone e Borsellino n. 6c, piano II, in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del Professionista, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, del Professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve 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, a titolo di cauzione, intestato al professionista delegato, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata.

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

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 sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta, (rilancio minimo: euro 500,00 per i lotti il cui valore è per l'odierno tentativo di vendita inferiore o uguale ad euro 50.000,00; euro 800,00 per i lotti il cui valore è superiore ad euro 50.000,00 ma è inferiore ad euro 100.000,00; euro 1.000,00 per i lotti il cui valore è superiore o uguale ad euro 100.000,00 ma è inferiore ad euro 150.000,00; euro 1.500,00 per i lotti il cui valore è superiore o uguale ad euro 150.000,00 ma è inferiore ad euro 200.000,00; euro 2.000,00 per i lotti di valore pari o superiore ad euro 200.000,00 ma inferiore ad euro 300.000,00; termine massimo per il rilancio tre minuti); se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista delegato è autorizzato dal Giudice ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente allorquando ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in caso di offerte di pari importo si procederà alla vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Il prezzo dovrà essere versato nella modalità del deposito entro centoventi giorni (120) dall'aggiudicazione; quando ricorrono giustificati motivi che dovranno essere adeguatamente esplicitati potrà darsi luogo al versamento del prezzo ratealmente in un termine non superiore a dodici mesi.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito (120 giorni dall'aggiudicazione) sarà disposto *ex* art. 587 cpc. la revoca dell'aggiudicazione all'incameramento della cauzione.

Offerta telematica

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le **ore 12:00** del giorno **18.02.2027** mediante l'invio all'indirizzo di 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 dm 32/2015 e le specifiche tecniche emanate ai sensi dell'art. 26 dm 32/2015.

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

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale http://venditepubbliche.giustizia.it e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita sul portale del gestore della vendita telematica.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente

selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al co. 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 IT60M0200883911000106326205 con la seguente causale:

PROC. ES. IMM.55/2007 R.G.E. TRIBUNALE DI CALTAGIRONE 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 stadere 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 svolgere 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;

J. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo;

K. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto che precede;

L. l'indirizzo della casella di posta elettronica indicata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

M. 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 corrente 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 (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 anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.

L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo (attualmente pari ad € 16,00) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto.

- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e comunque pari o superiori ad € 111.310,87 per il LOTTO n. 1, € 64.800,00 per il LOTTO n. 2, € 74.250,00 per il LOTTO N.2 a, € 182.515,12 per il LOTTO N. 2 b, € 121.875,00 per il LOTTO N. 2 c, € 59.400,00 per il LOTTO N. 2 d, € 76.012,50 per il LOTTO 3, presentate entro le ore 12,00 del giorno 18.02.2027, 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 € 111.310,87 per il LOTTO n. 1, € 64.800,00 per il LOTTO n. 2, € 74.250,00 per il LOTTO N.2 a, € 182.515,12 per il LOTTO N. 2 b, € 121.875,00 per il LOTTO N. 2 c, € 59.400,00 per il LOTTO N. 2 d, € 76.012,50 per il LOTTO 3, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto;

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:

- se l'unica offerta è pari o superiore ad € 148.414,50 per il LOTTO n. 1, € 86.400,00 per il LOTTO n. 2, € 99.000,00 per il LOTTO N.2 a, € 243.353,50 per il LOTTO N. 2 b, € 162.500,00 per il LOTTO N. 2 c, € 79.200,00 per il LOTTO N. 2 d, € 101.350,00 per il LOTTO 3, la stessa è senz'altro accolta;

- se il prezzo offerto è compreso per il LOTTO n. 1 tra € 148.414,50 e € 111.310,87, per il LOTTO n. 2 tra € 86.400,00 e € 64.800,00, per il LOTTO N.2 a tra € 99.000,00 e € 74.250,00, per il LOTTO N. 2 b tra € 243.353,50 e € 182.515,12, per il LOTTO N. 2 c tra € 162.500,00 e € 121.875,00, per il LOTTO N. 2 d tra € 79.200,00 e € 59.400,00, per il LOTTO 3 tra € 101.350,00 e € 76.012,50, 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 € 111.310,87 per il LOTTO n. 1, € 64.800,00 per il LOTTO n. 2, € 74.250,00 per il LOTTO N.2 a, € 182.515,12 per il LOTTO N. 2 b, € 121.875,00 per il LOTTO N. 2 c, € 59.400,00 per il LOTTO N. 2 d, € 76.012,50 per il LOTTO 3, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere ali atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione;
- per la misura minima del rialzo si fa rinvio al prospetto indicato per la vendita con modalità cartacea;
- il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente 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 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 per il versamento della cauzione;

- per quanto non espressamente previsto, ove compatibili, si rinvia alle modalità stabilite per la vendita non telematica.

Il sottoscritto Professionista delegato, ancora

AVVISA CHE

- il giorno **19.02.2027**, alle **ore 17:00**, data stabilita per l'esame delle offerte, le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato e si procederà all'eventuale gara di cui all'art. 573 c.p.c., ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il lotto cui si riferiscono le offerte in esame;
- coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparendo innanzi al delegato il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte;
- coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematiche, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita all'indirizzo di posta elettronica indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

- l'aggiudicatario, entro centoventi giorni (120) 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 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;

- in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito (120 giorni dall'aggiudicazione) sarà disposta *ex* art. 587 cpc. la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione.

Si evidenzia altresì che:

- 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 Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- ai sensi dell'art. 2, co. 7, d.m. 227/15, sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale;
- ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate

scadute, gli accessori, gli interessi 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, gli interessi e le spese;

- in caso di istanza ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario, laddove l'aggiudicatario di ciascun lotto non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal 5° comma, medesimo articolo, il creditore stesso dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione dalla quale risulti la somma dovuta a titolo di capitale, interessi, accessori e spese di procedura, coperta dal privilegio ipotecario ex art. 2855 c.c., che il delegato dovrà attentamente verificare, provvedendo a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura nonché per l'eventuale definitiva liberazione dell'immobile, ove tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura (in misura comunque cautelativamente non inferiore al 20% del prezzo) il delegato, e dietro visto autorizzatorio del GE, comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà invece essere versata alla procedura; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento contabile equipollente, l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto Nel caso in cui il creditore fondiario non formuli l'istanza e/o non depositi la nota riepilogativa del credito nei termini indicati, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo sul conto intestato alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione

all’esito dell’udienza ex art. 596 c.p.c.;

- gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in relazione alla normativa introdotta con la legge 47/85 e sue integrazioni, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù attive e passive, come identificato, descritto e valutato nelle relazioni redatte dall’Esperto nominato dal Giudice dell’Esecuzione, Dott. Agr. Paola Vento;
- la classe energetica dei fabbricati soggetti alla normativa di certificazione energetica, come da attestati di prestazione energetica datati 26.11.2021 allegati alla relazione dell’Esperto del 10.12.2021, per il LOTTO N. 2 b (unità immobiliare ad uso abitazione di tipo civile, sita in Caltagirone (Ct), via Apuleio 14, piano primo, iscritta al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 109, particella 594, sub. 3) è F con indice di prestazione energetica EPgl,nren kWh/mq anno 238,71; e per il LOTTO N. 2 c (e segnatamente per l’unità immobiliare sita in Caltagirone (Ct), via Apuleio 14, al piano secondo, di cui una ad uso abitazione iscritta al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al foglio 109, particella 594, sub. 4) è G con indice di prestazione energetica EPgl,nren 350,53 kWh/m2 anno;
- relativamente alle notizie di cui all’art. 46 D.P.R. 380/01 e all’art. 40 L. n 47/85 e successive modificazioni, con riferimento alle unità immobiliari di cui ai lotto 2, 2a, 2b, 2c e 2d, nella relazione del C.T.U. datata 10.03.2009 è precisato che “[*omissis*] *in data 10/3/97, inoltrava al Comune di Caltagirone domanda diretta ad ottenere la concessione per eseguire il lavori di costruzione di un edificio residenziale in via Apuleio. Il Comune, visti i disegni, gli elaborati tecnici ed i documenti allegati alla domanda; visto il parere espresso dal Tecnico Comunale in data 18/4/1997 visto il parere espresso dall'Ufficiale Sanitario in data 22/5/1997; visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 22/5/1997; rilasciava a*

[omissis] la concessione edilizia n. 194 del 03 settembre 1997, per l'esecuzione dei lavori di cui sopra, in conformità al progetto presentato dall'Arch. [omissis] e che in n. 3 tavole veniva allegato alla concessione edilizia. Successivamente il Comune di Caltagirone, con ordinanza n. 6 del 03/03/1998 ordinava alla ditta [omissis] e al progettista e direttore dei lavori Arch. [omissis], di sospendere i lavori invitandoli a presentare un progetto rielaborato nel rispetto delle norme sulla distanza tra edifici in zona B (distanza non inferiore di 10 m.l tra pareti, anche se una sola finestrata). Con nota del 23/03/1998 [omissis] richiedeva e comunicava al Comune di Caltagirone la ripresa dei lavori limitatamente al solaio di copertura del piano seminterrato, impegnandosi a sospendere ogni attività lavorativa successiva alla formazione del solaio anzidetto, fino a quando non venivano trovate soluzioni coerenti con i rilievi contenuti nell'Ordinanza di sospensione. Il Comune di Caltagirone, in data 02/04/1998, autorizzava al realizzazione del solaio di copertura del piano seminterrato, stante che lo stesso risultava alla stessa quota d e l piano seminterrato limitrofo di proprietà di altra ditta, restando ferma l a validità dell'ordinanza di sospensione del 3.3.98 relativamente a i piani in elevazione. Con nota del 16/7/98 presentata al Comune di Caltagirone con protocollo n. 32374, lo studio legale [omissis], per conto e nell'interesse [omissis], presentava istanza di revoca dell'ordinanza di sospensione dei lavori n.66/98 (e per al cui lettura si rimanda all'allegato n. 7 lettera 1), istanza che non veniva accolta dal Comune in data 09/09/1998. Il [omissis], in data 11/11/1999, [omissis] presentava richiesta di revoca dell'ordinanza di sospensione dei lavori n.66/98, revoca disposta dal Comune in data 06/12/99. In data 28/08/2000 il [omissis] presentava una variante in corso d'opera al progetto per la realizzazione di un fabbricato residenziale in via Apuleio. L'Ufficio Tecnico del Comune di Caltagirone in data 24/01/2001

comunicava al [*omissis*] *che il progetto relativo alla variante era stato esaminato dalla Commissione Edilizia in data 11/01/2001 e che la stessa aveva espresso parere favorevole, invitandolo a presentarsi presso l'Ufficio Tecnico per produrre gli atti necessari al rilascio della Concessione Edilizia*"; altresì, con riferimento alle unità immobiliari di cui al lotto 2c, nella relazione datata 09.06.2017 dell'Esperto stimatore dott.ssa Vento è precisato "*L'accatastamento è stato effettuato per uno dei due immobili ubicati al 2° piano, e occupato attualmente dal [omissis] (figlio dei debitori esecutati) e dalla sua famiglia. L'altro immobile, ubicato sempre al 2° piano, risulta ancora in corso di costruzione*";

- i terreni agricoli in vendita (lotti 1 e 3), come individuati e descritti nelle relazioni redatte dall'Esperto nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott. Agr. Paola Vento, sono soggetti ai vincoli ivi riportati, siccome aggiornati secondo il certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Caltagirone in data 12.10.2026, in seno a cui è certificato "*A) Che gli immobili siti in questo territorio e specificatamente:*

FOGLIO 249==========

PARTICELLA/E 38(in toto)-39(in parte)-40(in toto)-41(in toto)-42(in toto)-43(in parte)-44(in parte)-45(in toto)-49(in toto)-53(in parte)-54(in parte)-55(in parte)-57(in toto)- 58(in toto)-59(in toto)-65(in parte)-100(in toto)-328(in parte)-329(in toto)-330(in toto)-331(in toto)-332(in toto)-333(in toto)-334(in parte)-339(in parte)-340(in parte)-407(in toto)-408(in parte)-409(in parte)======

e

FOGLIO 215==========

PARTICELLA/E 191(in toto)-195(in toto)-196(in toto)-200(in toto)-201(in toto)-202(in toto)-203(in toto)-204(in toto)-207(in toto)-209(in toto)-258(in toto)===

ricadono in zona di P.R.G. AGRICOLA e specificatamente "E1" – Verde Agricolo le cui norme di attuazione sono le seguenti:

Indice di edificabilità fondiaria .....0,03 mc./mq.

Altezza massima consentita ..... 8,00 ml.

Distanza minima dal confine ..... 7,50 ml.

Distanza dai cigli stradali non inferiore a…….. 15,00 ml.

B) Che gli immobili siti in questo territorio e specificatamente:

FOGLIO 249==========

PARTICELLA/E 65(in parte)-339(in parte)-340(in parte)==========

ricadono in zona di P.R.G. AGRICOLA e specificatamente "E5" - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE le cui norme di attuazione sono le seguenti:

Indice di edificabilità fondiaria ..... 0,03 mc./mq.

Altezza massima consentita ..... 8,00 ml.

Distanza minima dal confine ..... 7,50 ml.

Distanza dai cigli stradali non inferiore a…….. 15,00 ml.

C) Che gli immobili siti in questo territorio e specificatamente:

FOGLIO 249==========

PARTICELLA/E 39(in parte)-43(in parte)-44(in parte)-53(in parte)-54(in parte)-55(in parte)-328(in parte)-334(in parte)-408(in parte)-409(in parte)======

Fascia di rispetto stradale. Inedificabile

OSSERVAZIONI PARTICOLARI:

Fermo restando l'osservanza dei vincoli operanti sul territorio comunale.

In zona "E5" in assenza di Piani di settore finalizzati alla tutela e valorizzazione dei luoghi è vietata ogni alterazione dello stato di fatto, nonché ogni nuova costruzione

senza preventivo N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA., è vietata l'apertura di cave.

La sistemazione dei terreni in pendio anche se finalizzate ad esigenze agricole è soggetta ad autorizzazione comunale. L'abbattimento degli alberi è consentito solo nell'ambito dell'attività silvocolturale e dietro autorizzazione comunale.

E' vietato alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche, dei corsi d'acqua superficiali.

Tutte le particelle sopra elencate dei fogli n.249 e n.215 ricadono nell'ambito del Paesaggio locale 32 "Area delle colline di Caltagirone e Grammichele" del Piano Paesaggistico negli Ambiti regionali ricadenti nella provincia di Catania.

Nelle particelle 65(in parte), 339(in parte) e 340(in parte) del foglio di mappa n.249 vigono i Regimi Normativi di livello di Tutela 2 del contesto 32c delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico negli Ambiti regionali ricadenti nella provincia di Catania";

- altresì, nella relazione del C.T.U. datata 12.10.2015 con riferimento al lotto 1 è precisato che "*Non è stato attribuito alcun valore alle particelle 329 (fabbricato rurale di mq. 30), 330 (fabbricato rurale di mq. 21) e 49 (fabbricato rurale di mq. 21), stante le pessime condizioni di conservazione*"; nella stessa relazione con riferimento al lotto 3 "*Non è stato dato alcun valore al fabbricato rurale - particelle 201 di mq. 51 - poiché diruto*"; altresì, la part. 329, F. 249 risulta oggi catastalmente indicata come "*AREA RURALE*" giusta "*VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/01/2017 Pratica n. CT0007125 in atti dal 13/01/2017 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO-NOTA DCCCPI 127649 DEL 05-08-2016 (n. 1232.1/2017)*"; la part. 330, F. 249 risulta oggi catastalmente indicata come "*AREA FAB DM*" giusta "*VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/01/2017 Pratica n. CT0007127 in atti dal 13/01/2017 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO-NOTA DCCCPI 127649 DEL 05-08-2016 (n.*

1233.1/2017)"; la part. 49, F. 249 risulta oggi catastalmente indicata come "*FABB DIRUTO*" giusta "*VARIAZIONE D'UFFICIO del 13/01/2017 Pratica n. CT0007104 in atti dal 13/01/2017 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO-NOTA DCCCPI 127649 DEL 05-08-2016 (n. 1218.1/2017)*"; la part. 201, F. 215 risulta oggi catastalmente indicata come "*AREA FAB DM*" giusta "*VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/12/2016 Pratica n. CT0328714 in atti dal 16/12/2016 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO-NOTA DCCCPI 127649 DEL 05-08-2016 (n. 31415.1/2016)*";

- ai sensi dell'art. 46, co. 5 D.p.r. 380/01, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5 del D.p.r. 380/01 e di cui all'art. 40, co. 6, L. 47/85, che prevedono che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria;
- il trasferimento dei beni espropriati avviene con l'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.;
- tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto Professionista delegato presso il suo studio, in Caltagirone, Piazza Falcone e Borsellino n. 6c;
- l'avviso di vendita viene pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche (*https://pvp.giustizia.it*) e unitamente all'ordinanza di delega, agli elaborati peritali e relativi allegati sui siti *internet www.astegiudiziarie.it*, *https://tribunale-caltagirone.giustizia.it e www.giustizia.catania.it*, dove saranno consultabili per almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- 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 recapiti: telefono: 0586/20141; mail: assistenza@astetelematiche.it.;

- le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: https//pvp.giustizia.it; https// venditepubbliche.giustizia.it; http//portelevenditepubbliche.giustizia.it.
- in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito http://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo;
- resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il sottoscritto Custode giudiziario.

Per ogni altra informazione rivolgersi al sottoscritto Professionista delegato e Custode Giudiziario Avv. Tommaso Vespo, in Piazza Falcone e Borsellino 6c, piano II, Caltagirone (Ct), tel./fax 0933/51350; e-mail: *vespo.tommaso@gmail.com*; p.e.c.: *tommaso.vespo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it*.

Caltagirone, 13 Novembre 2026 Il Professionista delegato

Avv. Tommaso Vespo