TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 52/2015
IV AVVISO DI VENDITA

L'Avv. Agnese Milazzo, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltagirone ex art. 591 bis C.P.C., giusta nomina del 30.01.2024, in forza dell'ordinanza di vendita del 27.06.2020, come modificata dalla successiva del 31.05.2024,

AVVISA

che il giorno 20 gennaio 2027 alle ore 18.00, presso il proprio studio in Caltagirone, Viale Mario Milazzo n. 198, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO del seguente compendio immobiliare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,** anche sotto il profilo urbanistico, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., come meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

LOTTO UNICO

- ***Terreno in Caltagirone, Contrada Vaito, distinto nel N.C.T. al foglio 265, particelle 97 209, 210, 211, 212, 213, 215 e 125 esteso complessivamente Ha 2.48.28;***
- ***Terreno in Caltagirone, Contrada Castel di Granieri, distinto nel N.C.T. al foglio 266, particelle 1045, 1046, 1047 e 1048 , esteso complessivamente Ha 1.00.00.***

PREZZO BASE € 55.477,00,00 (già detratti oneri di regolarizzazione dell'invaso).

OFFERTA MINIMA NON INFERIORE AD € 41.608,00.

CAUZIONE *non inferiore al 10% del prezzo offerto*.

* * *

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte per partecipare dovranno essere presentate secondo le seguenti e alternative modalità:

A. MODALITÀ CARTACEA EX ART. 571 C.P.C.

Gli interessati all'acquisto potranno depositare, **entro le ore 12 del giorno 19 gennaio 2027,** presso lo studio del professionista delegato in Caltagirone, Viale Mario Milazzo n. 198, offerta di acquisto, in busta chiusa, all'esterno della quale verranno annotati, a cura del professionista delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente deposita l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente –, il nome del Giudice dell'Esecuzione, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

A pena di inefficacia, l'offerta dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo, con le seguenti indicazioni:

1) ***cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico dell'offerente***.

   Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale.

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

   Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovranno essere indicati i dati identificativi della società o ente, incluso partita IVA e/o codice fiscale, accludendone

fotocopia, e dovrà essere allegato certificato della Camera di Commercio, dal quale risultino la costituzione della società o ente e i poteri rappresentativi conferiti all'offerente. Qualora l'offerente voglia avvalersi di eventuali benefici fiscali previsti dalle varie normative relative all'acquisto degli immobili, dovrà farne espressa dichiarazione nell'offerta depositata, e, in caso di successiva aggiudicazione, dovrà produrre, nei medesimi termini previsti per il deposito del saldo prezzo, idonea certificazione di sussistenza dei requisiti per usufruire delle agevolazioni fiscali invocate;

2) **il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;
3) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta: l'offerta minima, quindi, potrà essere pari al 75% del prezzo-base;
4) **il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori**, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
5) **l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima**.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi nella busta chiusa – una fotocopia di un valido documento di identità dell'offerente e, a pena di inefficacia dell'offerta, **un assegno circolare non trasferibile** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato al sottoscritto professionista delegato con indicazione della P.E.I. n. 52/2015, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata. Detta cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto e sarà, invece, restituita immediatamente in caso di mancata aggiudicazione.

Ai sensi dell'articolo 571, I comma, c.p.c., chiunque, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma, c.p.c..

In caso di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà 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, oltre all'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile; in particolare, si precisa che l'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine di presentazione sopra indicato (19.01.2027 ore 12.00);
- se è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base sopra determinato;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Si avvisa che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare o eleggere domicilio nel Comune del Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate in cancelleria.

Salvo quanto disposto dall'articolo 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile: pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente, anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

B. MODALITÀ TELEMATICA EX ART. 173-QUINQUES DISP. ATT. C.P.C.

L'offerta telematica di acquisto deve pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 19.01.2027** 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 D.M. n. 32/2015 e le specifiche tecniche emanate ai sensi dell'art. 26 del D.M. n. 32/2015.

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale http://venditepubbliche.giustizia.it e procedere come

descritto nel “Manuale Utente”. L’accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.
Il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l’inserimento dell’offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali, l’utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato. L’utente prosegue con 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 ai commi 4° e 5° dell’art. 12 del D.M. 32/2015.
Il presentatore dell’offerta potrà quindi proseguire con l’inserimento dell’offerta e del termine di pagamento, indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l’IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione.
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; 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.
Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l’avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell’offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla presente procedura, mediante il codice IBAN IT54R0623083910000015120438, “Proc. Es. Immobiliare n. 52/2015 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 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.
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:
1) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2) la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
3) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
4) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
5) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento 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;
6) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
7) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta.
L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 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.
All'esito della gara, in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione, dedotto il bollo dovuto per legge e al netto di 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.

* * *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 20 gennaio 2027 alle ore 18.00, presso lo studio del professionista delegato, alla presenza dei soli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste,** all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Almeno trenta minuti (30) prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di PEC indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale 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 unica offerta, pari o superiore al prezzo base di € 55.477,00, la stessa è senz'altro accolta e si procederà ad aggiudicazione ad unico offerente**.** In caso di unica offerta, inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, vale a dire se il prezzo offerto è compreso tra € 55.477,00 e € 41.608,00, l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

- In presenza di più offerte valide analogiche (cartacee), si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto; nel corso della gara, il rilancio minimo è fissato in € 800,00 e ciascuna offerta in aumento deve effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente.

In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta, allorquando il professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; se le offerte saranno equiparabili, a chi ha fatto l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato 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; infine, di quella presentata per prima.

- In presenza di più offerte valide criptate e/o analogiche (cartacee), 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 deve 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 online e presenti personalmente alla gara sincrona mista.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di un minuto senza che vi siano state offerte online o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad € 41.608,00, 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.

Nel corso della gara, il rilancio minimo è fissato in € 800,00 e ciascuna offerta in aumento deve effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente.

Il delegato 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 dall'offerente per il versamento della cauzione.
Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta, allorquando il professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; se le offerte saranno equiparabili, a chi ha fatto l'offerta per primo.
In presenza di **istanza di assegnazione,** si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

* * *

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario, **entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione,** dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura con bonifico bancario oppure con assegno circolare o vaglia postale, purchè 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 creditore fondiario, in luogo del termine di 120 giorni, nel caso in cui il credito rientri nella disciplina di cui al R.D. 16/07/1905 n. 646, il termine sarà di 30 giorni dall'aggiudicazione in favore del creditore fondiario (art. 55); nel caso, invece, il credito fondiario rientri nella disciplina di cui al D.LGS. 385/1993 (TUB), il termine di pagamento diretto al creditore sarà di 60 giorni (art. 41).
Il termine gode della sospensione feriale dal 01 al 31 agosto.
L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.
Il mancato versamento del saldo-prezzo nel termine stabilito determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme già versate a titolo di cauzione, che verranno incamerate dalla procedura.
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; l'aggiudicatario dovrà così versare una quota del trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento).

* * *

Si precisa che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio in Caltagirone, Viale Mario Milazzo n. 198.

* * *

Il compendio immobiliare oggetto della presente vendita verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le iscrizioni e trascrizioni esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto dell'immobile nonché dei compensi spettanti al sottoscritto delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e di curare gli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura).
Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge in materia.

* * *

INFORMAZIONI E VISITE

Il compendio immobiliare pignorato viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in relazione alla normativa introdotta con la legge 47/85 e sue integrazioni, con tutte le accessioni pertinenze e servitù attive e passive. Il trasferimento del bene espropriato avviene con l'emanazione del decreto previsto dall'articolo 586 c.p.c..
La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dare 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, la mancanza di qualità o difformità del bene venduto, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita, copia del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sono disponibili per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.giustizia.catania.it, www.tribunalecaltagirone.it .
La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, degli atti e dei documenti della procedura esecutiva.
Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene o ricevere maggiori informazioni, previo appuntamento col sottoscritto professionista delegato e custode al n. 3384439430.

* * *

Caltagirone, 23 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Agnese Milazzo

AGNESE
MILAZZO
Avvocato
23.10.2026
19:48:26
GMT+01:00