Avv. Agnese Milazzo
Viale Mario Milazzo 198- 95041 Caltagirone (CT)
cell. 338.4439430 e-mail milazzoagnese0107@gmail.com
pec:agnese.milazzo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it

TRIBUNALE Di CALTAGIRONE
Procedura esecutiva immobiliare N.28/2016 RGE

IV AVVISO DI VENDITA

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'Avv. Agnese Milazzo, professionista delegato e custode dei beni pignorati nella proc. esec. imm. n. 28/2016 R.G.E., nominato dal G.E Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro con provvedimento del 25.3.2024, giusta ordinanza emessa in pari data, con studio in Caltagirone, Viale Mario Milazzo 198, pec agnese.milazzo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it

AVVISA

che giorno **21.01.2027 ore 18.00**, presso il proprio studio in Caltagirone, viale Mario Milazzo 198, procederà alla vendita senza incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, del seguente immobile:

Lotto unico: fondo rustico con annessi fabbricati, della superficie complessiva di Ha 68.58.66 (compresa la superficie occupata dai fabbricati) censito al Catasto Terreni del Comune di Licodia Eubea, Contrada Alia, **foglio 78, particelle 9-12-14-15-22-23-24-25-28-29-30-31-32-34-35-36-57**, e al Catasto Fabbricati del Comune di Licodia Eubea, Contrada Alia, **foglio 78, particelle 58-59- 61 sub.2 e 72 (ex part.13)**

Prezzo base € 111.211,50

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto

Offerta Minima non inferiore ad **€ 83.409,00**

Il predetto bene è descritto nella perizia redatta dal CTU nominato Dott. Agronomo Salvatore Cascone, e sua integrazione, depositata nella Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Caltagirone e consultabile, insieme all'Ordinanza di vendita, alle Linee Guida e al presente Avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e sui seguenti siti internet: www.astegiudiziarie.it. www.giustizia.catania.it; www.tribunalecaltagirone.it. In essa è verificabile la condizione urbanistica ed edilizia dei beni, l'eventuale presenza di vincoli urbanistici e/o paesaggistici e la presenza di eventuali irregolarità urbanistico-edilizie con i costi di relativa sanatoria edilizia e degli adempimenti necessari successivi alla vendita.

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

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

L'offerente deve presentare al Delegato per la vendita una dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, il lotto per il quale partecipa, il tempo e modo del pagamento, e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni.

L'offerta non è efficace se: perviene oltre il termine stabilito nell'avviso; è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza come sopra determinato; 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:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza e domicilio dell'offerente, recapito telefonico, 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 dell'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 indicato nel presente avviso;
- espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

Qualora l'offerente voglia avvalersi di eventuali benefici fiscali previsti dalle varie normative relative all'acquisto dei beni mobili, dovrà farne espressa richiesta nell'offerta depositata e in casi 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.

L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, entro le ore 12:00 del 20.01.2027 (giorno precedente quello fissato per l'esame) in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del Delegato: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito; il nome del Giudice dell'esecuzione; del Professionista delegato ai sensi dell'art. 591bis 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 a: "**procedura esecutiva immobiliare 28/2016 Trib. di Caltagirone**", nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata. In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile, in particolare l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato, se è inferiore di oltre 1⁄4 del prezzo base sopra determinato e se l'offerente non presta cauzione e acconto spese con le modalità sopra indicate.

L'offerta è irrevocabile, salvo le ipotesi di cui all'art. 571, co. 3 c.p.c..

Nel giorno fissato per la vendita il Delegato aprirà le buste e delibererà sulle offerte presentate ammettendo la presenza, previa identificazione, di coloro che si dichiarano offerenti per i beni cui si riferiscono le offerte in esame e si procederà al loro esame. Se il prezzo offerto è pari o superiore a quello stabilito nell'ordinanza di vendita, l'offerta è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è 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 vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte, si procederà all'asta tra gli offerenti, ponendo come base d'asta il prezzo maggiore offerto, con rialzo minimo di € 1.000,00.

Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al maggiore offerente allorquando si 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, il professionista delegato terrà conto dell'entità del prezzo delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e di tempi di pagamento nonchè di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Il prezzo, detratta la cauzione, 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 c.p.c. la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione.

Si precisa che, entro i suddetti 120 giorni dalla data di aggiudicazione, dovranno essere versati anche gli importi occorrenti per borsuali e compensi dovuti per la registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento nonché per l'espletamento delle ulteriori formalità ex art. 586 c.p.c., quali imposte di registro ed iva, se dovuta, tutte a carico dell'aggiudicatario.

Il Delegato specifica che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo da essi indicato.

Laddove ricorra l'ipotesi ex art. 55 R.D. n. 646/1905, l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente al creditore, nei trenta giorni (30) dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'immobile aggiudicato a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro 30 giorni, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice.

Ai sensi dell'art. 61 del medesimo R.D. ogni aggiudicatario potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante, profittare del mutuo frazionato sul bene purché nei quindici giorni (15) dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, oltre accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'immobile espropriato ai 3/5 del relativo prezzo di base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art. 55 del R.D. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

Laddove ricorra l'ipotesi prevista dall'art. 41, comma 5, del D.lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni (15) decreto ex art. 574 c.p.c. o dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario e laddove l'aggiudicatario di ciascun lotto non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal suddetto comma 5 dello stesso articolo, il Delegato procederà al calcolo approssimativo delle somme necessarie per la liquidazione dei propri compensi, delle spese a carico della procedura (indicativamente quelle per la cancellazione dei gravami esistenti, quelle di custodia e quelle relative alle spese legali del procedente qualora diverso dal fondiario), ad accantonare le somme necessarie per le predette spese e, dietro autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, al quale andrà allegato specifico prospetto dei conteggi sopra evidenziati, ad emettere ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario.

Avvisa infine che il bene è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa introdotta con la Legge 47/1985 e s.m.i e con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, senza garanzie di vizi, evizione e mancanza di qualità di beni e che il trasferimento del bene espropriato avviene con l'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c..

B. Modalità telematica ex art. 173-quinques disp. att. c.p.c.

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'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 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; 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

"IT83T0623083910000015115889" intestato alla procedura esecutiva con la seguente causale: "Proc. Es. Imm. 28/2016 R.G.E." con indicato un "nome di fantasia".
Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti (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 pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.
La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

COME PARTECIPARE ALLA GARA

L'offerta dovrà essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; **b)**l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; **c**) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; **d)** il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; **f)** l'indicazione del referente della procedura; **g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; **i)** l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo; **l)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo; **m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); **n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica indicata al

momento di trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità. **All'offerta dovranno essere allegat**i:

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.

Saranno considerate **valide le offerte** pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori a **€ 83.409,00** (prezzo base ridotto del 25%) presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Saranno dichiarate **inefficaci** le offerte presentate dopo la scadenza del termine od inferiori ad € **83.409,00** (prezzo base ridotto del 25%), o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

In caso di unica offerta ed essa è pari o superiore al prezzo base d'asta pari ad **€ 111.211,50**, la stessa è senz'altro accolta. **Se il prezzo offerto è compreso tra € 111.211,50 ed € 83.409,00**

l'offerta è accolta salvo che: 1) non siano state presentate istanze di assegnazione, 2) il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

In caso di presenza di più offerte, gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

La misura minima del rialzo è di € 1.000,00.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad € **83.409,00** (prezzo base ridotto del 25%) 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.

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 dall'offerente per il versamento della cauzione.

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

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro 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 Delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato.

Non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento).

Per ulteriori informazioni e chiarimenti ci si potrà rivolgere al Professionista delegato Avv. Agnese Milazzo presso lo studio ai suindicati recapiti, per la consultazione della relazione di

stima ed allegati. È altresì possibile visionare l'avviso di vendita, l'ordinanza di delega e la perizia sui siti www.giustizia.catania.it, www.tribunalecaltagirone.it, www.astegiudiziarie.it.
Caltagirone 23.10.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Agnese Milazzo

AGNESE
MILAZZO
Avvocato
23.10.2026
20:09:33
GMT+01:00