STUDIO LEGALE ASSOCIATO GRAZIANO
AVV. CRISTINA GRAZIANO
VIALE M. MILAZZO, 198 – 95041 CALTAGIRONE TEL. E FAX 093321266
cristina.graziano@studiolegalegraziano.com - avv.cristinagraziano@pec.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 66/2021 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Agata Maria Patrizia Cavallaro
Custode e delegato alla vendita: Avv. Cristina Graziano
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'Avv. Cristina Graziano, professionista delegata allo svolgimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro giusta ordinanza del 27/5/2024

AVVISA

che il giorno **29/1/2027** alle ore 17:00 presso il proprio studio sito in Caltagirone Viale Mario Milazzo 198 per gli offerenti in modalità cartacea e all'interno del portale internet *http://www.astetelematiche.it*, per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà sotto indicato sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, meglio descritte nella perizia estimativa di cui è raccomandata attenta lettura.

LOTTO N. 2 *unità edilizia allo stato agibile a destinazione magazzino, potenzialmente commerciale, posta a piano terra del fabbricato pluripiano condominiale Condominio "VEGA", con ingresso dai civici nn. 13, 15, 17 e 19, della Via Giuseppe Toniolo in Caltagirone (collegata tramite corpo scala interno al locale sottostante di cui al punto 1 della perizia, che non è oggetto di vendita) allo stato censita al Catasto Urbano del Comune di Caltagirone al Foglio 108, part. 425 sub. 4 piano terra - cat. C/1, classe 4, consistenza mq. 287, superficie catastale mq. 319, rendita € 3.557,36. Prezzo base* ***€ 109.125,00.*** *Eventuale rilancio minimo euro 1.000,00.*

Stato: libera

Per come si rileva dalla perizia elaborata dall'esperto stimatore *l'unità posta a piano terra risulta agibile come "magazzino", mentre è stata accatastata ed utilizzata come unità commerciale, "…da ricerche effettuate presso i nostri archivi, non risulta rilasciato nessun titolo edilizio." Quindi, per quanto sopra, … ove si volesse uniformare la destinazione a locale commerciale, per come censito al Catasto e per come è stato utilizzato dal debitore esecutato, occorrerà prevedere specifica autorizzazione in sanatoria. La planimetria catastale, risulta oggi variata rispetto a quella depositata in Catasto*. Sono presenti difformità negli spazi interni per i quali si rimanda alla perizia a firma dell'Ing. Contrafatto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto potranno essere formulate in via telematica o cartacea.

OFFERTA CARTACEA

► Gli interessati dovranno depositare offerta di acquisto presso lo studio della sottoscritta sito in Caltagirone Viale Mario Milazzo 198, entro e non oltre le **ore 12:00 del 28/1/2027**, data antecedente a quella prevista per la vendita.

► All'esterno della busta verranno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato ad hoc, il nome - previa identificazione - di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.
► L'offerente dovrà presentare una dichiarazione, in regola con il bollo di € 16,00 (o la diversa misura corrente), contenente: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
► Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda apposita dichiarazione ex art. 179 cod. civ.;
► Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
► In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, la dichiarazione dovrà contenere i dati di quello, tra questi, che abbia la facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
► La dichiarazione, a pena di inefficacia, dovrà, altresì, contenere: i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto; il tempo e modo di pagamento del prezzo e degli oneri tributari non superiore a 120 gg.; l'espressa dichiarazione di avere preso visione delle perizie di stima; ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
► All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente o valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad. es. procura speciale o certificato camerale).
► La medesima busta dovrà contenere l'assegno circolare per cauzione o la ricevuta del bonifico effettuato sul conto della procedura **IBAN: IT87M0623083910000015693142** con la seguente causale: **Proc. es. imm. n. 66/2021 r.g.e. Trib. Caltagirone.**
Il professionista delegato, o il suo delegato ad hoc, ricevuta la busta provvederà al suo idoneo sigillo al momento del deposito.
► L'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base (euro 81.848,00; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice dell'esecuzione.
► La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto sono regolate dal codice di procedura civile (artt. 571 c.p.c. e ss.); essa non è efficace se perviene oltre il termine sopra specificato, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza e nel presente avviso o se l'offerente non presta cauzione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato Avv. Cristina Graziano proc. es. 66/21 Trib. Caltagirone in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.
► L'offerta è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 co. 3 c.p.c.
► In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno verrà immediatamente restituito.

OFFERTA TELEMATICA

► L'offerta telematica di acquisto deve **pervenire** dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o ente) entro le **ore 12:00 del giorno 28/1/2027**, giorno precedente all'esperimento di vendita,

tramite il portale ministeriale all'indirizzo pec 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.

► Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono 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.

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 l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta indicando l'indirizzo di posta elettronica di cui deve essere in possesso.

Il presentatore dell'offerta potrà, poi, proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando 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 dell'immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'hash (stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio.

► L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore oltre un quarto del prezzo base, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite o in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.

► Il versamento della cauzione si effettua mediante bonifico bancario sul conto intestato alla procedura esecutiva avente **IBAN: IT87M0623083910000015693142**, con la seguente causale: **Proc. es. imm. n. 66/2021 Trib. Caltagirone**, con indicato un "nome di fantasia".

► Il bonifico deve essere effettuato <u>in tempo utile per risultare accreditato allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte</u>. Il mancato accredito sul conto è causa di nullità dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

► L'offerta si intende depositata nel momento in cui il gestore PEC ministeriale genera la ricevuta completa di avvenuta consegna.

► L'offerta dovrà, a pena di inammissibilità, essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e dovrà essere trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.

►L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, domicilio, stato civile, regime patrimoniale).

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.
► All'offerta dovranno essere allegati:
- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- ricevuta attestante avvenuto bonifico bancario sul conto della procedura;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore);
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda apposita dichiarazione ex art. 179 cod. civ.;
- l'offerta potrà essere presentata da un avvocato per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
- se l'offerente è una società o una persona giuridica, copia di visura camerale o certificato di iscrizione al 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.
► Il giorno **29/1/2027 alle ore 17:00** si procederà all’esame delle offerte.
► Coloro che hanno depositato offerta cartacea o analogica partecipano alle operazioni di vendita, comparendo davanti al sottoscritto Professionista delegato presso lo studio sito in Caltagirone sopra specificato.
► Coloro che hanno depositato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.- Astetelematiche), accedendo alla stessa con le credenziali loro trasmesse dal gestore almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita.
► L'esame delle offerte e lo svolgimento della eventuale gara avverrà tramite il portale. Le buste telematiche e quelle cartacee

verranno aperte dalla sottoscritta professionista delegato il **29/1/2027 alle ore 17:00.**
OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque non inferiori al prezzo base ridotto del 25%), presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
• OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo ridotto del 25%), o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
Per il caso di presenza di una sola offerta valida se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base sopra indicato la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base e il prezzo base diminuito di ¼, 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.
► Nel caso di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra tutti gli offerenti ed, a tal fine, le offerte cartacee ed i rilanci formulati dagli offerenti comparsi verranno riportati nel Portale del gestore della vendita al fine di renderle visibili agli offerenti in modalità telematica.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente a partecipare alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Non è consentito l'inserimento di importi decimali. Tra un'offerta (con rilancio) 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
► I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura.
► L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, e le spese pari al 20% salvo conguaglio e/o diversa quantificazione comunicata dal delegato, sul conto corrente intestato alla procedura 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 <u>non</u> gode della sospensione feriale dal 1° al 31 agosto.
La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva.
Laddove ricorra l'ipotesi – ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al creditore, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con, mezzi consentiti dalla legge e con

rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatto l'Istituto sarà versato entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.
Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai 3/5 del relativo prezzo di base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art.55 del ripetuto D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.
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 richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario e laddove l'aggiudicatario di ciascun lotto non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal suddetto co. 5° dello stesso articolo, all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario il delegato procederà al calcolo approssimativo delle somme necessarie per la liquidazione dei propri compensi, delle spese a carico della procedura (indicativamente quelle per la cancellazione dei gravami esistenti, quelle di custodia e quelle relative alle spese legali del procedente qualora diverso dal fondiario), ad accantonare le somme necessarie per le predette spese e, dietro autorizzazione del G.e. al quale andrà allegato specifico prospetto dei conteggi sopra evidenziati, ad emettere ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario.
L'immobile 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 e che il trasferimento del bene espropriato avviene con l'emanazione del decreto previsto dall'articolo 586 cpc.
Per ulteriori e più dettagliate informazioni consultare i siti internet: www.astegiudiziarie.it, Portale delle Vendite Pubbliche.
Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato, nei giorni da lunedì al venerdì dalle ore 17:00 alle ore 19:00, previo appuntamento da concordare telefonicamente (tel.3396111141-093321266) oppure tramite e-mail cristina.graziano@studiolegalegraziano.com e/o pec avv. cristinagraziano@pec.it.
Caltagirone lì 9/11/2026
Il Professionista delegato
Avv. Cristina Graziano