Avv. Annalisa Gugliuzza
Viale Mario Milazzo 157
95041 Caltagirone
333.7860344 - 0933.27255

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE
Sezione esecuzioni
Procedura esecutiva n. 24/2023 R.G. Es.
G. E. Dott.ssa Cavallaro
Delegato alla vendita Avv. Annalisa Gugliuzza

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA DI BENI IMMOBILI IV ESPERIMENTO

L'Avv. Annalisa Gugliuzza, con studio in Caltagirone, V.le M. Milazzo n. 157, quale professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c. p. c. dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Cavallaro, giusta ordinanza del 25/11/2024

AVVISA

Che giorno 04/03/2027 alle ore **18.00** presso il suo studio legale sito in Caltagirone (CT), V.le M. Milazzo n.157 dinnanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

Del seguente bene:

LOTTO UNICO: Appartamento sito in Caltagirone, facente parte di un piccolo condominio sito in via Croce del Vicario n.13, piano secondo, composto da un vano di mq 26,11 e locale ripostiglio di mq 6,18, oltre accessori con serbatoio soprastante e con terrazza di pertinenza di mq 236,44, censito al NCEU di Caltagirone al foglio 141, particella 384, subalterno 18, categoria A/3, classe 7 e 1,5 vani, rendita euro 81,34 con diritto di accesso e detenzione di una piccola sezione del locale autoclave e serbatoio posto al piano sottostrada della palazzina condominiale e censito al foglio 141 particella 384 sub 19 e di cui hanno diritto i proprietari dei sub 9 e 18.

Prezzo base d'asta: € 14.861,24

Rialzo minimo € 500,00

Cauzione non inferiore al 10%

Offerta minima non inferiore a euro 11.145,93 pari al 75% del prezzo base indicato in ordinanza ridotto di 1/4.

Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

- OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA

L'offerta di acquisto analogica-cartacea deve essere depositata entro le ore **12,00** del **03/03/2027** giorno precedente alla data prevista per l'esame delle offerte, presso lo studio suindicato in Caltagirone V.le M. Milazzo n. 157.

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno essere indicate a cura del professionista le sole generalità di chi presenta l'offerta – che può essere persona diversa dall'offerente – il nome del Giudice dell'esecuzione, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta su questa busta esterna; all'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta, che a pena di inefficacia della stessa deve essere redatta in bollo, dovrà contenere le seguenti indicazioni:

1) **Cognome, nome luogo e data di nascita, codice fiscale domicilio e residenza 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 d'identificazione e 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 rappresentate di un altro soggetto dovranno essere indicati i dati identificativi della società o ente inclusa la partita iva e codice fiscale, accludendone fotocopia nonché allegare il certificato della camera di commercio o registro delle imprese dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri 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) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato, del tempo e modo per il pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non potrà essere revocata prima di 120 giorni.
3) Il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
4) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
A pena di esclusione dalla vendita all'offerta dovrà essere allegato – inserito anch'esso nella busta chiusa- **un assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione** intestato a **Proc. Esec. Immobiliare N. 24/2023 Trib. Di Caltagirone,** nonché fotocopia dell'assegno e del retro su un'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'art. 571 comma 1 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'art. 579 ult. 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
- Se è inferiore di oltre ¼ 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.

- OFFERTA TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore **12:00** del giorno **03/03/2027,** giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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 dovranno 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.
In particolare il soggetto interessato deve dare – prima di procedere con l'inserimento dell'offerta – esplicito consenso al trattamento dei dati personali; successivamente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, al lotto in vendita precedentemente selezionato.
L'utente dovrà proseguire con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentate della persona giuridica) indicando gli indirizzi PEC. In particolare l'utente deve essere in possesso di una propria PEC ai sensi dell'art. 12 D.M. 32/2015, comma IV e V.
Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta; prima di concludere dovrà necessariamente 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, avendo cura di indicare 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.
Si precisa che, ai fini della validità dell'offerta, non verranno considerate ammissibili quelle pervenute oltre il termine stabilito dall'ordinanza, inferiori di oltre ¼ al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita o sé essa è in misura inferiore al 10% del prezzo 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 definitivamente acquisite dal portale e conservate in modo segreto.
Ciascun concorrente per essere ammesso alla vendita deve comprovare l'avvenuto versamento della cauzione che dovrà avvenire tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a " Proc. Esec. Imm. N. 24/2023 Tribunale Di Caltagirone" con IBAN IT 93 R 02008 83911 000107301791 con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 24/2023 con indicato un "nome di fantasia". Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Il bonifico dovrà essere effettuato con anticipo onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto 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 deve essere allegata nella busta telematica contenete l'offerta.
L'offerta telematica dovrà essere redatta in forma di documento informatico e dovrà necessariamente contenere:
1. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene;
6. l'indicazione del professionista delegato, nonché la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
7. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni);
8. l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della stessa;
9. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al precedente punto 8;
10. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 del medesimo articolo, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
11. 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 d'inammissibilità.

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 esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto all'acquisto.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente;
- documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo;
- 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);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione;
- 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 rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

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.

* * *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

- Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico–cartaceo partecipano alle operazioni di vendita comparendo dinnanzi al professionista delegato.
- Coloro che hanno formulato l'offerta con le modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale delle vendite telematiche (PGVT), accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse dal gestore della vendita telematica almeno trenta minuti prima delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata indicato dall'offerente.

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato presso lo studio legale sopra indicato il giorno **04/03/2027 alle ore 18.00.**

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura; a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di garantire l'anonimato.

Alla data fissata il professionista delegato verificherà la validità delle offerte formulate, l'effettivo versamento delle cauzioni e del bollo e provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari.

In presenza di più offerte valide, 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 ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di un (dicasi 1) minuto dall'offerta precedente, dovrà essere di almeno € 500,00.

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 sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sono effettuati tramite PGVT.
I dati contenuti nelle offerte analogiche-cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi avanti al professionista delegato sono da questi riportate nel PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematica.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Non è consentito l’inserimento d’importi con decimali.
In caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base si procederà ad aggiudicazione ad unico offerente. In caso di unica offerta, inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procederà alla vendita quando si reputa 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. e 589 c.p.c.
Si precisa che, salvo quanto previsto dall’art. 571 comma 3 c.p.c. l’offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all’aggiudicazione al migliore offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita.
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 di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell’offerta stessa; infine, di quella presentata per prima.

* * *

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L’aggiudicatario, entro il termine massimo di 120 giorni 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, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non solo ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.
Nel medesimo termine l’offerente provvederà al versamento**,** mediante titolo separato, di fondo spese nella misura indicata dal delegato necessaria al pagamento di tutte le tasse e le imposte, nonché compensi al delegato per la quota spettante all’aggiudicatario.
In caso di creditore fondiario, nel caso in cui il credito rientri nella disciplina di cui all’art. 55 R.D. 16/07/1905 n. 646, il termine di pagamento sarà di 30 giorni dall'aggiudi-

cazione in favore del creditore fondiario, di quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese, il tutto come meglio specificato nell'ordinanza di vendita.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto ogni aggiudicatario potrà con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato purché entro quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le rate scadute, gli accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui 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 base. Ove l'acquirente non eserciti tale facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art. 55 del citato 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 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'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta.
Il mancato versamento del prezzo e delle spese accessorie determinerà la revoca dell'aggiudicazione e le somme versate a titolo di cauzione verranno incamerate dalla procedura.
Le somme a qualunque titolo versate dall' aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri e accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

* * *

Si precisa che tutte le attività che a norma degli art. 571 e segg. c. p. c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o ancora dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il luogo sopra indicato in Caltagirone Viale Mario Milazzo n. 157

* * *

L'immobile 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 il 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

La vendita verrà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragioni e azioni servitù attive e passive e eventuali difformità, nelle condizioni di cui alla perizia, che qualificano gli immobili ogget-

to di vendita. La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento indennità o risoluzione 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 – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati nella perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
Gli elaborati peritali relativi alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita, copia del presente avviso di vendita nonché dell'ordinanza di delega sono disponibili per la consultazione sul sito internet: www.astegiudiziare.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 con il sottoscritto delegato e custode ai seguenti numeri di telefono fisso 0933.27255 o mobile 3337860344.

Caltagirone lì 13/11/2026

Avv. Annalisa Gugliuzza