

STUDIO LEGALE ASSOCIATO GRAZIANO

AVV. CRISTINA GRAZIANO

VIALE M MILAZZO, 198 – 95041 CALTAGIRONE TEL. E FAX 093321266
cristina.graziano@studiodilegalegraziano.com - avv.cristinagraziano@pec.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 104/2011 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 delegato allo svolgimento delle operazioni di vendita dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro giusta ordinanza del 27/9/2018

AVVISA

che il giorno **23/6/2026** 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 sul seguente bene immobile, che viene venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO UNICO: *immobili in Caltagirone c. da San Bartolomeo s.n.c. costituito da appartamento a piano terra al catasto F. 104 part.3 sub 2, cat A/2 di classe 5 - CLASSE ENERGETICA F 201,01 kWh/m2 anno; appartamento a piano primo al catasto F. 104 part. 3, sub 3, cat A/2 di classe 5 - CLASSE ENERGETICA G 353,68 kWh/m2 anno; garage magazzino a piano terra al catasto F. 104 part.3, sub 4, cat C/6 di classe 4; Deposito, piano seminterrato, al catasto F. 104 part.3, sub 5, cat C/2 di classe 3; deposito piano seminterrato, al catasto F.104 part. 3 sub 6, cat C/2 di classe 3; terreno ove sono collocati tutti gli immobili sopra descritti ovvero la corte comune, individuato come bene comune non censibile, al catasto al F.104 part. 3 sub 1 di complessivi 4770 mq; terreno, al catasto F.104 part.4, seminativo di classe 4 superficie di 3580 mq; terreno, al catasto F.104 part.5, seminativo di classe 4 superficie 580 mq. Prezzo base lotto unico € 22.616,00 Rilancio minimo € 500,00.*

Immobili costituiti da appartamento a piano terra; appartamento a piano primo; garage e magazzino a piano terra; depositi, al piano seminterrato; terreno ove sono collocati tutti gli immobili sopra descritti ovvero la corte comune, e terreno circostante della superficie di 580 mq. circa.

L'immobile non è visitabile.

Come indicato nella CTU del 11/9/2017 una porzione dell'immobile individuato al F. 104, part. 3 sub 3, come descritto alla voce E-1 della perizia redatta dell'Ing. Fabrizia Palazzo, CTU nominato in precedenza, è stato acquisito gratuitamente al patrimonio del Comune di Caltagirone in data 7/01/1999 con verbale di "consistenza e d'immissione in possesso" e trascritto il 10/12/2003 ai nn. 50165/35309. Questo determina la disponibilità da parte del Comune della porzione abusivamente realizzata e non demolita. Secondo quanto indicato dal CTU, la disponibilità, cioè la possibilità di affittarla o demolirla, deve essere frutto di apposita delibera da parte dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Caltagirone, valutati i superiori interessi della "res publica". Canone eventualmente da versare in funzione della superficie dell'abuso, di circa 35 mq. Tale importo ammonta a circa 52,00 € mensili, con l'obbligo da parte del comune di richiedere i canoni pregressi sino a cinque anni. L'amministrazione, di concerto con l'eventuale nuova proprietà e su apposita richiesta di quest'ultima, alla quale verrebbero caricate tutte le spese, concederebbe, come confermatomi dagli uffici, la possibilità di demolire la porzione di fabbricato abusivamente realizzata, cancellando la trascrizione e rendendo libero la restante parte della sub 3 da ogni vincolo e servitù. In conclusione il CTU conferma la

vendibilità del bene ove insiste la porzione dell'immobile acquisita alla proprietà del Comune di Caltagirone, con i vincoli di servitù di passaggio così come esposti nella CTU a firma dell'Ing. Fabrizia Palazzo del 7/2/2014.

La vendita ha per oggetto il sopra indicato bene immobile, nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in relazione alla normativa introdotta con legge 47/85 e sue integrazioni, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù attive e passive, e, comunque, per come più dettagliatamente descritto nella perizia di stima e successive integrazioni, allegata al fascicolo della procedura esecutiva, che dovranno essere consultate dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

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 22/6/2026**, 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, 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 intestato "Proc. es. imm. n. 104/2011 Trib. Caltagirone" o la ricevuta del bonifico effettuato sul conto della procedura IBAN IT64Q0623083910000015055972 con causale "cauzione proc. es. imm. 104/2011 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% (euro 16.962,00) del prezzo base; 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 è regolata dal codice di procedura civile (artt. 571 c.p.c. e ss.) e 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 con le modalità di cui sopra.

- ▶ 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 22/6/2026**, 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 di seguito 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 IT6400623083910000015055972** con la seguente causale: Proc. es. imm. n. 104/2011 r.g.e., con indicato un "nome di fantasia".

▶ Il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. 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 aggiornata 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 **23/6/2026 alle ore 17:00**, si procederà all'esame delle offerte.

► Coloro che hanno depositato offerta cartacea o analogica partecipano alle operazioni di vendita comparando 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 delegata il **23/6/2026 ore 17:00**.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori al prezzo base ridotto del 25% (cioè di $\frac{1}{4}$: euro 22.616,00), 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 regolare 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 $\frac{1}{4}$, 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 con rilanci da effettuarsi nel termine di un minuto/60 secondi. Ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Non è consentito l'inserimento di importi decimali.

► I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura.

Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le spese di trasferimento (pari al 20% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio o diversa minore quantificazione da parte del delegato), salva la indicazione di un termine minore nella offerta.

Il termine non 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.

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](mailto:cristinagraziano@pec.it).

Caltagirone lì 24/3/2026

Il Professionista delegato

Avv. Cristina Graziano

