

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.126/06 + 65/07 r.g.e. R.G.E.

Giudice delle esecuzioni: Dott. Patrizia Cavallaro

Delegato e custode lotto 1: Avv. Cristina Graziano

L'avv. Cristina Graziano, professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. alla vendita degli immobili pignorati nelle esecuzioni intestate con ordinanza del 20/06/2013 e successive del 12/05/2014, del 22/12/2015 e del 3/12/2016

AVVISA

che il giorno **28/4/2026** alle ore 17:00 presso il proprio studio in Caltagirone, Viale M. Milazzo n. 198, procederà alla vendita senza incanto nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui attualmente si trovano anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri, servitù e/o eventuali difformità, dei beni immobili infra descritti:

LOTTO 1: magazzino in Scordia c.da Stazzone n.2 p.t., costituito da tre vani comunicanti con accesso plurimo considenza mq 598 circa, in catasto al foglio 25 part. 378 sub. 2; categoria C/2, cl. 4; cat. en. "G"; prezzo base € **65.052,00**, rilancio minimo in caso di gara euro 800.

LOTTO 2: immobile per civile abitazione in Scordia, c.da Stazzone n. 2, piano 1, sup. lorda mq. 215, vani 6 e accessori (cat. 8) in catasto a foglio 25 part. 378 sub. 3, cat. A/2, CLASSE ENERGETICA D 117,56 kWh/m2 anno; prezzo base € **57.286,00**; rilancio minimo in caso di gara euro 800;

LOTTO 3: immobile per civile abitazione in Scordia, c.da Stazzone n.2, piano 2, int. 1, sup. lorda mq. 101, vani 3 e accessori (cat. 3,5) in catasto a foglio 25 part. 378 sub. 4, cat. A/2, classe 4, CLASSE ENERGETICA E 138,50 kWh/m2 anno; prezzo base € **20.575,00**; rilancio minimo in caso di gara euro 500.

LOTTO 4: immobile per civile abitazione in Scordia, c.da Stazzone n.2 p.2, int. 2, sup. lorda mq. 110, vani 3 e accessori (cat. 4) in catasto a foglio 25 part. 378 sub. 5, cat. A/2, classe 4, CLASSE ENERGETICA E 141,55 kWh/m2 anno; prezzo base € **22.542,00**; rilancio minimo in caso di gara euro 500;

Il tutto come meglio descritto nelle consulenze tecniche d'ufficio in atti, cui si fa espresso rinvio, e delle quali è raccomandata attenta lettura.

Situazione urbanistica e altre informazioni

In merito alla conformità urbanistica si precisa che per l'intero fabbricato del quale fanno parte i lotti 1,2,3,4 è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. 4271 del 25/03/1986 e per essa è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 603 del 25/03/1999.

Il lotto 2 è occupato dai debitori con autorizzazione del G.E. sino alla vendita con aggiudicazione. Il lotto n. 1 è condotto in locazione; il contratto prevede clausola risolutiva espressa per il caso di vendita con aggiudicazione. Lo stato attuale dei lotti 1, 3, 4 è deteriore rispetto a quello di cui alla perizia di stima a firma della Dott. Paola Vento.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al giorno **27/4/2026 ore 12:00** - previo appuntamento telefonico - presso lo studio del professionista delegato sito in Caltagirone, Viale Mario Milazzo n. 198, e saranno esaminate il giorno **28/4/2026** alle ore 17:00 presso l'indicato studio professionale.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **duplice busta chiusa**: sulla **prima** busta (busta esterna) dovranno essere indicate a cura del professionista delegato le sole generalità di **chi provvede al materiale deposito dell'offerta** - che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente - il nome del **Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato e la data della vendita**. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta 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 (lotto)** per cui viene fatta l'offerta.

L'offerente deve presentare al professionista delegato una dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni. 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 ciascun acquirente intende acquistare.

L'offerta - più precisamente - 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 (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi personalmente o a mezzo di procuratore legale, munito di procura speciale notarile, all'udienza fissata per la vendita. Soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare).

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; dovrà essere acclusa copia fotostatica dei documenti di identità e tesserino di codice fiscale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o un ente occorre indicare i dati identificativi, codice fiscale e partita IVA accludendo fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

Qualora l'offerente voglia avvalersi di eventuali benefici fiscali previsti dalle varie normative relative all'acquisto degli immobili, dovrà farne espressa dichiarazione nell'istanza 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)** 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** (non meno del 75%) del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta; **4)** il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a **centoventi giorni** dalla data dell'aggiudicazione; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato nella sua qualità, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata, per un importo pari **almeno al dieci per cento del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ai sensi dell'art. 571 co. 1 c.p.c., ognuno, 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, ultimo comma c.p.c.. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, va indicato 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 l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato (le ore 12:00 del giorno precedente la vendita); 2) se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra determinato; 3) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

Salvo quanto previsto dall'art. 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. Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita.

Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo inferiore al prezzo base (non inferiore al 75%), la stessa potrà essere accolta a meno che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene ed il giudice non ritenga di disporre una nuova vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con i rilanci minimo sopra indicati; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato per ciascun lotto come rilancio minimo; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, in esito alla gara avrà offerto il prezzo più alto.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile. 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 miglior 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. In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà depositare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo conguaglio e/o restituzione di quanto versato in eccedenza. Il mancato pagamento del saldo prezzo nel termine determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

Gli interessati hanno facoltà di visionare gli immobili prima della vendita, contattando la sottoscritta Delegata e Custode (tel. 0933/21266 - 3396111141).

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dalla sottoscritta professionista delegato presso il proprio studio sito in Caltagirone, viale Mario Milazzo n. 198; l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n.646, richiamato dal D.P.R. 21.01.76 n.7, ovvero ai sensi dell'art.38 del D. Lgs. 10.09.93 n.385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura, nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal Delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al delegato Avv. Cristina Graziano n.q.. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'Istituto di credito. A tal proposito si dà AVVISO al CREDITORE FONDIARIO che dovrà, entro la data fissata per la vendita, depositare e comunicare al delegato la nota riepilogativa del credito 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.; in caso contrario non si farà luogo al versamento diretto.

Ai sensi del comma 5 dell'Art. 41 D.Lgs. 385/1993 ogni aggiudicatario può subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi purché entro 15 gg. da decreto ex art. 574 c.p.c. o dall'aggiudicazione o assegnazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. In caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; 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; se ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il custode procederà, sempre che l'aggiudicatario non li esenti, alla liberazione dell'immobile oggetto di vendita con spese a carico della procedura esecutiva; l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene 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 qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge in materia. Si rende altresì noto:

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- che 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo;

• che gli elaborati peritali relativi alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, copia del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sono disponibili per la consultazione su www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecaltagirone.it, www.giustizia.cattania.it. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva. Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato, nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 17:00 alle ore 19:00, previo appuntamento da concordare telefonicamente (tel. 0933/21266-339/6111141).
Caltagirone 30/1/2026

Il Professionista delegato
Avv. Cristina Graziano