

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 79/2015 r.g.e. R.G.E.

Giudice delle esecuzioni: Dott. A.M.P. Cavallaro

Delegato e custode: Avv. Cristina Graziano

L'avv. Cristina Graziano, professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. alla vendita degli immobili pignorati nell'esecuzione intestata con ordinanza del 14/06/2017

AVVISA

che il giorno **26/11/2025 ore 17:30**, procederà alla vendita senza incanto nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui attualmente si trova, in relazione alla normativa introdotta con la legge 47/85 e sue integrazioni, e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri, servitù e/o eventuali difformità, del bene immobile infra descritto.

- **LOTTO UNICO:** Fabbricato unifamiliare adibito a civile abitazione costituito da due elevazioni fuori terra (piano terra e primo), da regolarizzare amministrativamente per una difforme distribuzione degli spazi interni, oltre mansarda abusiva non sanabile sito nel Comune di Licodia Eubea, Cortile Astuto n. 4, in Catasto sul FG. 25 – PART. 627 – SUB. 7, censito con la CATEGORIA A/2 – CLASSE 4 – VANI CATASTALI 6,5 – RENDITA € 486,76 (CLASSE ENERGETICA “C” – EPgl. 79,35 kWh/m2anno); prezzo base € **28.477,00**. Rilancio minimo in caso di gara euro 500,00.

Il tutto come meglio descritto nelle consulenze tecniche d'ufficio in atti, a firma dell'Ing. Aldo Galesi e Geom. Giuseppe Scacciante e cui si fa espresso rinvio, di cui è raccomandata attenta lettura.

Situazione urbanistica e altre informazioni

Secondo quanto indicato nella A firma dell'Ing. Galesi CTU, presso l'U.T.C. i beni pignorati insistono nel territorio del Comune di Licodia Eubea (CT). Dal punto di vista urbanistico il fabbricato part. 627 sub. 7 ricade in zona “A – Centro storico”. L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n.° 25/2007 del 24/09/2007 e successiva variante n°10/2008 del 5/05/2008. Dal confronto con lo stato attuale dell'immobile si rileva che i lavori realizzati dai proprietari sono difformi da quanto approvato dal Comune ed in particolare: a) la sagoma dell'edificio risulta modificata in corrispondenza della scala d'accesso al primo piano che rispetto alla rappresentazione grafica del progetto allegato alla Concessione Edilizia sembrerebbe traslata in direzione EST di circa 2,50 m.

E' stata variata la distribuzione degli spazi interni sia del piano terra che del primo piano; b) è stata modificata la copertura a tetto inclinato del fabbricato variando le altezze di colmo e di gronda e quindi il prospetto del fabbricato così da ricavare un volume abusivo da destinare a mansarda che oggi si presenta ancora allo stato rustico. Le difformità rilevate determinano un abuso edilizio in parte sanabile dal punto di vista urbanistico, almeno per quanto riguarda quelle sopra indicate con la “lettera a)” per le quali è possibile far riferimento all'art. 14 del Testo Unico Edilizia (Legge Regionale 16/2016) che consente di sanare abusi meramente formali. Nello specifico, tali difformità non hanno alterato la densità edilizia dell'area di sedime non essendo stata incrementata la volumetria

ASTE GIUDIZIARIE

edificata. Relativamente alla sopraelevazione di cui alla superiore "lettera b)" non sarà possibile ricorrere, invece, ad alcuna sanatoria edilizia stante che le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Licodia Eubea, in atto vigente, relativamente alla "zona omogenea A" in cui ricade l'immobile consentono solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione edilizia, limitata agli spazi interni, almeno sino alla approvazione del relativo Piano Particolareggiato di Zona. Pertanto, indipendentemente dalla diversa volumetria realizzata, non è possibile sanare interventi che alterano l'involucro edilizio modificandone la percezione visiva. La planimetria depositata al Catasto Fabbricati è coerente con lo stato dei luoghi. Si segnala che l'attuale subalterno 7 della particella 627 deriva dalla fusione dei subalterni 1, 2, 3 e 4 (variazione del 24/04/2009 protocollo n. CT0223734, in atti dal 24/04/2009). 3.2.3. Per come indicato dal CTU Geom. Scacciante nella perizia integrativa il vano caldaia si trova all'interno della particella 620 sub.1 del foglio 25 di Licodia Eubea in catasto intestata a terzi ma di fatto in uso e possesso degli esecutati.

* * *

Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al giorno **18/11/2025 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 **26/11/2025 ore 17:30**, presso l'indicato studio professionale.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa** all'esterno della quale 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.

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 il certificato del Registro delle Imprese o visura camerale (risalente a non più di tre mesi) da cui risulti la costituzione della società o ente, l'attuale vigenza dei poteri della persona fisica che ne ha la rappresentanza, ovvero l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

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 "Avv. Cristina Graziano P.D. proc. n. 79/2015 T. Caltagirone", 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; nonché una fotocopia del fronte e del retro dell'assegno circolare in un'unica facciata. 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.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio 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. Quando ricorrano giusti motivi che dovranno essere adeguatamente esplicitati potrà darsi luogo a pagamento del prezzo ratealmente in un termine non superiore a dodici mesi.

Nello stesso termine di deposito del saldo prezzo 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 pagamento del saldo prezzo e delle spese dovrà esse eseguito a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato "Avv. Cristina Graziano P.D. proc. n. 79/2015 T. Caltagirone" o a mezzo di bonifico bancario sul cc della procedura IBAN IT79F0623083910000015422249.

Il mancato pagamento nel termine del saldo prezzo determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione che saranno incamerate dalla procedura.

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. Precisa che 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 precedente 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'eventuale somma residua a titolo di saldo prezzo dovrà essere versata alla procedura esecutiva nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato "Avv. Cristina Graziano P.D. proc. n. 79/2015 T. Caltagirone" o a mezzo di bonifico bancario sul cc della procedura IBAN IT79F0623083910000015422249.

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, prima della 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.

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 viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il trasferimento del bene espropriato avviene con l'emanazione del decreto previsto dall'articolo 586 cpc. L'immobile sarà 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).

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 delegata presso il proprio studio sito in Caltagirone, viale Mario Milazzo n. 198.

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 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 da lunedì e a venerdì dalle ore 17:00 alle ore 19:00, previo appuntamento da concordare telefonicamente (tel. 0933/21266-339/6111141).

Caltagirone 2/9/2025

Il Professionista delegato
Avv. Cristina Graziano

