

Esecuzione Immobiliare n. 108/2007 + 36/08 R.G.E. Tribunale di Caltagirone

Giudice dell'Esecuzione: Dott. ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro

Delegato alla vendita: Avv. Andrea Scollo con studio in Caltagirone via Stazione Isolamento n. 98

AVVISO DI VENDITA

Presso lo studio del sottoscritto professionista delegato alle operazioni di vendita, Avv. Andrea Scollo, sito in Caltagirone alla via Stazione Isolamento n. 98, è stata fissata il giorno 19.09.2025 alle ore 18:00 la vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 570° e seguenti c.p.c., dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal Prof. Dott. Agr. Gesualdo Incarbone, ed allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

✓ Lotto 2: Immobile urbano sito in Grammichele, C.da Costa Carbone s.n., piano terra con superficie calpestabile di 310,46 mq e 1° piano con superficie calpestabile di 222,82 mq, censito al NCEU al foglio 23 del Comune di Grammichele p.lle 372 sub 2, categoria C/1, consistenza 184 mq., superficie catastale 197, rendita € 1.567,96; sub 3, categoria C/2, consistenza 119 mq, superficie catastale 130, rendita € 264,27; sub 4, categoria C/2, consistenza 214 mq, superficie catastale 238, rendita € 475,24 e sub 5.

Regolarità urbanistica: Immobile edificato previo rilascio di regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Grammichele in data 11/07/2000 n. 93.

Diritto: proprietà

Data scadenza presentazione offerte: 18/09/2025 ore 12:00

Prezzo base € 46.252,59

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto, indirizzate al professionista delegato presso il suo studio in Caltagirone via Stazione Isolamento n. 98, dovranno essere presentate, entro le ore 12:00 del 18/09/2025, vale a dire il giorno precedente la data della vendita (19/09/2025), in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati a cura del sottoscritto professionista e previa esibizione di un valido documento di riconoscimento, gli estremi di chi materialmente provvede al deposito che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerente deve presentare una dichiarazione, in regola con le disposizioni in materia di bollo, contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento ed

ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre, se necessario tutta la documentazione meglio descritta sub punto n. 1.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura "Proc. Esec. Immobiliare n. 108/2007" **da inserire all'interno della busta**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'assegno per la cauzione deve essere inserito nella busta **con una fotocopia dell'assegno stesso e del retro in un'unica facciata**. In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà essere versata una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni.

L'offerta non è efficace:

- ✓ Se perviene oltre il termine fissato nell'avviso;
- ✓ Se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso;
- ✓ Se l'offerente non presta cauzione, come sopra determinata e descritta.

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 ciascuno intende acquistare.

In particolare, l'offerta deve contenere:

1. Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale prescelto in caso di persona coniugata, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita, con accluse copie fotostatiche del documento d'identità e del codice fiscale.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri o la legittimazione ad offrire in nome e per conto di persone fisiche o giuridiche, in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, è necessario indicare gli estremi della persona che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un equipollente documento.

Se l'offerente è una società o un ente occorre indicare i dati identificativi della società o dell'ente, inclusa partita iva e/o codice fiscale, allegandone fotocopia. E' inoltre necessario

allegare il certificato della camera di commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente e i poteri conferiti all'offerente in udienza.

2. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
3. L'identificazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra determinato ed indicato a pena d'esclusione.
4. L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dall'omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica.

In caso di più offerenti il bene sarà aggiudicato alla maggiore offerta anche in caso di eventuale gara.

Gli offerenti devono comparire personalmente, o tramite altro soggetto munito di apposita procura e/o mandato, il giorno successivo alla scadenza della presentazione delle offerte, per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.

- Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita la stessa è senz'altro accolta.
- Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore a un quarto si darà luogo alla vendita se e quando vi saranno elementi e circostanze che lasciano ragionevolmente supporre che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.
- In caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta (rilancio minuto: **euro 500,00** per i lotti il cui valore è per l'odierno tentativo di vendita inferiore o uguale ad euro 50.000,00; **euro 800,00** per i lotti il cui valore è superiore ad euro 50.000,00 ma è inferiore ad euro 100.000,00; **euro 1.000,00** per i lotti il cui valore è superiore o uguale ad euro 100.000,00 ma è inferiore ad euro 150.000,00; **euro 1.500,00** per i lotti il cui valore è superiore o uguale ad euro 150.000,00 ma è inferiore ad euro 200.000,00; **euro 2.000,00** per i lotti di valore pari o superiore ad euro 200.000,00 ma inferiore ad euro 300.000,00; **euro 5.000,00** per i lotti di valore compreso tra euro 300.000,00 ed euro 400.000,00; **euro 10.000,00** per i lotti di valori pari o superiori ad euro 400.000,00; **termine massimo per il rilancio tre minuti**. Nell'ipotesi in cui gli offerenti non dovessero aderire alla gara, come sopra specificata, si aggiudicherà il bene a favore del maggiore offerente se e quando vi saranno elementi e circostanze che lasciano ragionevolmente supporre che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
- In caso di offerte di pari importo si procederà alla vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Per individuare la migliore offerta si 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.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; in presenza di giustificati motivi, che dovranno essere adeguatamente esplicitati, potrà farsi luogo al versamento del saldo prezzo ratealmente in un termine non superiore ai dodici mesi. Se entro detto termine l'aggiudicatario non avrà versato il saldo prezzo sarà disposta la revoca dell'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c. con conseguente perdita della cauzione a titolo di sanzione.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

- Si precisa che, laddove ricorra l'ipotesi ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/07/1905 n. 646, l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al creditore, nei 30 gg. dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interesse, 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 soddisfatta l'Istituto sarà versato entro 30 gg. 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 purchè nei 15 gg. dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purchè 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.

- Si specifica, altresì che, ai sensi dell'art. 41, comma 5 e 6 D.Lgs. 385/1993 l'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro quindici 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 e le spese.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento di cui all'art. 41 comma 6° del d.lgs. 385/93, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella

parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che saranno considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza, soddisfatto l'istituto, sarà versata entro 120 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione.

In caso di vendita di più lotti ciascun aggiudicatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori gli interessi e le spese.

- Si avvisa, inoltre, che 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.

Il trasferimento del bene espropriato avviene con l'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c..

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (voltura, registrazione, e trascrizione dell'atto di trasferimento) sarà a carico dell'aggiudicatario.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi comprese a titolo esemplificativo ma non esaustivo quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che il bene risulti al momento della vendita legittimamente detenuto dall'occupante.

Per tutto quanto non previsto in questo avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Per il resto, ivi compreso termine deposito saldo e termine deposito cauzione, valgono le condizioni in precedenza esposte qualificando i precedenti termini come essenziali e perentori, pena la decadenza dell'aggiudicazione.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal delegato alla vendita e custode giudiziario:

Avv. Andrea Scollo con studio in Caltagirone via Stazione Isolamento n. 98 (cell. 3391963273), e sui siti internet www.astegiudiziarie.it – www.giustizia.catania.it – www.tribunalecaltagirone.it, nonché sul sito ministeriale Portale delle Vendite Pubbliche.

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Caltagirone in Via Stazione Isolamento n. 98.

Caltagirone, 10/07/2025.

Il delegato alla vendita

Avv. Andrea Scollo

