

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
AVVISO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

Proc. Es. Imm. n. 119/2010

L'Avv. Graziella Randazzo, con Studio in Caltagirone via San Pietro n. 149, tel. 0933.339751, cell. 338.6143968, indirizzo di posta certificata graziella.randazzo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it, delegata alle operazioni di vendita con ordinanza 21/09/2016, e succ. provvedimenti 08.04.2024, 15.07.2024 e 31.03.2025 del G.E. dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

AVVISA

che il giorno **22.07.2025 ore 19.00**, presso il suo Studio in Caltagirone via San Pietro n. 149 procederà alla vendita senza incanto al prezzo base già ridotto di $\frac{1}{4}$ dei seguenti immobili analiticamente descritti nella perizia, redatta dal geom. Michelangelo Pace, 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 accorpati in lotto unico, giusta provvedimento del G.E. 31.03.2025:

LOTTO UNICO: abitazione di tipo economico sita nel Comune di Niscemi via Roma n. 33 piano 1, censita al NCEU del Comune di Niscemi al fg. 91, part. graff. 181/3-182/4-183/4, cat. A/3, classe 2, vani 8,5 rendita euro 289,73 (Lotto 1) + **abitazione di tipo ultrapopolare sita nel Comune di Niscemi via Popolo n. 40-42, piano T**, censita al NCEU del Comune di Niscemi al fg. 91, part. graff. 181/1-182/1-183/1, cat. A/5 classe 4, vani 3,5 rendita euro 61,82 (lotto 2).

Prezzo base € 17.720,17

Offerta minima (pari al 75% del prezzo base) **€ 13.290,12**

Gli immobili sopra descritti sono provvisti di attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Difformità edilizie e catastali sanabili con oneri a carico dell'aggiudicatario

Disponibilità del bene: occupato

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Data scadenza presentazione offerte: 21/07/2025 h 12:00

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto, indirizzate al professionista delegato presso il suo studio in Caltagirone via san Pietro n. 149, dovranno essere presentate, entro le **ore 12:00** del **21/07/2025**, in bollo (euro 16,00) e in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Professionista Delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del medesimo Professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

L'**offerta**, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., deve contenere dichiarazione contenente **l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento** e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e deve essere accompagnata dal **deposito cauzionale, non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla "Proc. es. imm. n. 119/2010 RGE Tribunale di Caltagirone". L'assegno per la cauzione deve essere inserito nella busta con una fotocopia dell'assegno stesso e del retro su un'unica facciata.

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

L'offerta è **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, 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 il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- fotocopia di valido documento di identità dell'offerente;

- **il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al **numero di lotto**;

- **l'indicazione del prezzo offerto**, pari o superiore all'offerta minima;

- **il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori**, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;

- richiesta di tassazione calcolata sul "prezzo valore" e di agevolazione acquisto prima-casa (oltre ad eventuali altri tipi di agevolazione fiscale);

- indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.

- **l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.**

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

L'offerta **non è efficace**:

- ✓ Se perviene oltre il termine fissato nell'avviso;
- ✓ Se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base;
- ✓ 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, oltre all'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Si avvisa che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare o **eleggere domicilio** nel Comune del Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate in cancelleria.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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 nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.
- Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto si darà luogo alla vendita quando è da ritenersi 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 (con rialzo di € 500,00, termine massimo per il rilancio tre minuti) ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato.
- Nell'ipotesi in cui gli offerenti non dovessero aderire alla gara, come sopra specificato, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte saranno equiparabili, a chi ha presentato l'offerta per primo.
- 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 del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista delegato entro il

termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione con assegno circolare non trasferibile, vaglia postale o bonifico bancario (purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato) intestato alla "Proc. es. imm. n. 119/2010 RGE Tribunale di Caltagirone".

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.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale), mediante titolo separato, per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione.

Si avvisa che **il termine per il saldo prezzo non beneficia della sospensione feriale** in conformità alla più recente giurisprudenza della Corte di Cassazione.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

In caso di creditore fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara; 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 60 giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduatoria, 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 60 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione.

L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla normativa introdotta con la legge n. 47/85 e al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001 e loro successive modifiche ed integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5^, del citato testo unico, e di cui all'art. 40 comma 6^ comma della citata legge n. 47/85, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Il trasferimento del bene espropriato avverrà tramite emanazione del decreto di cui all'art. 586 c.p.c.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni dei pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura.

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

Ai sensi del comma 7 art. 2 del d.m. 227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Il professionista delegato **avv. Graziella Randazzo** è stato nominato **Custode Giudiziario** dei sopra indicati beni immobili ex art. 560 cpc; le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it;> <https://venditepubbliche.giustizia.it;> <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> (nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it> è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo).

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario, sopra indicato, previo appuntamento telefonico in fascia pomeridiana dalle ore 16.00 alle ore 19.00.

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

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo Studio.

E' possibile visionare l'avviso di vendita, l'ordinanza di delega e la perizia sui siti internet www.pvp.giustizia.it/pvp, www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecaltagirone.it, www.giustizia.catania.it, nonché sui siti www.reteaste.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it

Caltagirone, 27.04.2025

Il delegato alla vendita
Avv. Graziella Randazzo