

TRIBUNALE DI CALTRAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

- AVVISO DI VENDITA -

PROC. DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 122/2011

Si rende noto che il giorno **26 Giugno 2025, alle ore 11,00, l'avv. Rosaria Maria Caputo**, professionista delegata al compimento delle operazioni di vendita, procederà presso lo Studio Legale Graziano sito in viale M. Milazzo n. 198 Caltagirone, all'esame delle offerte di acquisto per la **vendita senza incanto**, nella procedura sopra specificata, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, dei seguenti immobili:

LOTTO 1) Fabbricato in Niscemi, al foglio 49, in via Regina Elena nn.74-76, composto da abitazione di tipo popolare di 9 vani tra primo, secondo e terzo piano, particelle: 868 sub 5 (graffato al mappale 870 sub 1, ex mappale 868 sub 4 e 870, ex 868 sub 1 e sub 3) categ. A/4, cl.1, vani 3,5, piano T, R.C. euro 70,50, 868 sub 6 (graffato al mappale 870 sub 21, ex mappale 868 sub 4 e 870, ex 868 sub 1 e sub 3) categ. A/4, cl.3, vani 9, piano 1-2-3-, R.C. euro 248,21; il bene è ubicato in zona Urbanistica "B1 – Tessuti Urbani completati o in via di completamento" secondo il PRG vigente approvato con DDG n°1214/2006.

Il fabbricato, in atto non occupato dal debitore, è composto da un piano terra, da un primo piano, da un secondo ed un terzo piano per una superficie totale interna di mq 202, ed una superficie esterna di balconi e terrazza di mq 30.

Il piano terra è composto da due vani più servizi, il primo vano "garage", un secondo vano utilizzato come ripostiglio; entrambe le stanze presentano un pavimento in scaglia di cemento e pareti intonacate. Inoltre, nel piano

Niscemi - Via Rossini 59, 93015 (CL) mobile 347 9488625
e-mail: rosariamaria.caputo@gmail.com, pec:
rosariamaria.caputo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it
P. Iva 01494640855 - C. F. CPTRRM75B63M088Q

terra sono presenti un vano W.C. e due vani servizio anch'essi con pavimento in scaglia e pareti intonacate.

Il primo piano è composto da due vani più servizi, molto signorile con aperture in legno e pavimento in marmo, non sono presenti riscaldamenti. Per raggiungere il primo piano è presente una scala in marmo che collega tutti i piani, dal piano terra al terzo piano passando dal primo e dal secondo piano, con ringhiera anodizzata in ottone.

Il secondo piano è composto da due vani più servizi, molto signorile con aperture in legno e pavimento in marmo, non sono presenti riscaldamenti.

Il terzo piano è composto da tre vani più servizi, il pavimento è in scaglia e le pareti sono tinteggiati, le condizioni generali sono buone.

Per l'immobile di cui trattasi, sono in corso di sanatoria gli abusi edilizi ex art.39 L.724. Il calcolo pagamenti oblazione ed oneri ad integrazione sono stati regolarmente versati, la sanatoria è definita dal 25 gennaio 2005.

Il bene è dotato di APE.

Prezzo base € 18774,51. Offerta minima consentita € 14.080,88

Rilancio minimo € 500,00.

La vendita avrà ad oggetto i sopra indicati beni immobili, nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù attive e passive, e secondo la più precisa descrizione contenuta nella relazione del CTU, Arch. A. Blangiforti e del Dott. Agr. A. D'Asta pubblicate sul sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecaltagirone.it, www.giustizia.catania.it e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, casa.it idealista.it, Bakeca.it, a corpo e non a misura, per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita forzata non sarà 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 compresi quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di

adeguamenti di impianti alle leggi vigenti - per qualsiasi motivo non considerati - anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili facenti parte dei lotti verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

La sottoscritta professionista delegata

DA' ATTO ED AVVISA CHE

Ognuno, tranne il debitore, sarà ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili pignorati.

L'offerente deve presentare al professionista delegato per la vendita dichiarazione contenente i dati identificativi del bene ed il lotto per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. 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 stabilito nell'avviso, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura che comunque non può essere inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

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.

L'offerta dovrà in particolare contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale;

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita Iva/Codice Fiscale, accludendone 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;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato.

L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, **entro le ore 12,00 del giorno 25 Giugno 2025** presso lo Studio Legale Graziano sito in viale M. Milazzo n. 198 Caltagirone, in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

La busta dovrà contenere, a pena di esclusione dalla vendita, assegno circolare pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato al professionista delegato, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata.

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

In nessun caso potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione, qualora abbia partecipato alla gara procuratore legale ai sensi dell'art. 583 cpc, quest'ultimo dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi all'incanto, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

La professionista delegata inoltre

DA ATTO E AVVISA CHE

se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad 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 non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta (rilancio minuto euro 1.000,00 per il lotto n. 1), termine massimo per il rilancio tre minuti).

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata è irrevocabile e di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

In caso di mancata partecipazione alla convocazione fissata, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche non presente.

Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, la scrivente professionista delegata è autorizzata dal Giudice ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente allorquando ritenga 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. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si 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.

La professionista delegata avvisa che il prezzo dovrà essere versato nella modalità del deposito entro centoventi giorni (120) dall'aggiudicazione; quando ricorrono giustificati motivi che dovranno essere adeguatamente esplicitati potrà darsi luogo al versamento del prezzo ratealmente in un termine non superiore a dodici mesi;

avvisa, altresì, che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel

termine stabilito (120 giorni dall'aggiudicazione) sarà disposto *ex art. 587 cpc.* la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione;

Nel termine di 120 giorni l'aggiudicatario dovrà depositare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

La delegata

SPECIFICA ALTRESI'

che 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 o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dalla professionista delegata presso lo Studio Legale Graziano sito in viale M. Milazzo n. 198 Caltagirone;

che – 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 versata 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.

La delegata inoltre precisa che – laddove ricorra l'ipotesi – ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al creditore fondiario nei sessanta 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 60 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.

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.

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

L'offerente potrà fare espressa richiesta che in caso di aggiudicazione farà ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in tal caso, in caso di aggiudicazione, il versamento del saldo del prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato.

La professionista delegata inoltre

DA ATTO E AVVISA CHE

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Si evidenzia sin d'ora che gli onorari relativi alla predisposizione del decreto di trasferimento nonché le spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso sono a carico dell'aggiudicatario, mentre sono a carico della procedura esecutiva gli onorari per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e le relative spese.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni sulla presente vendita, compreso l'esame del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e di delega, della perizia e in merito alle modalità di partecipazione alla vendita, si potranno avere consultando il sito internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecaltagirone.it, www.giustizia.catania.it, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

Inoltre l'annuncio di vendita sarà pubblicato anche sul sito casa.it idealista.it, Bakeca.it.

Niscemi– Caltagirone, 24.03.2025

Avv. Rosaria Maria Caputo

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

DICHIARAZIONE EX ART. 137, VII° CO. CPC

(in vigore dal 28.02.2023 ex D. Lgs. 149/2022– L. 197/2022 e D.L. 198/2022)

La sottoscritta Avv. Rosaria Maria Caputo quale professionista delegata nella Prc. Es. Imm. 122/2011, chiede all'UNEP presso il Tribunale di Caltagirone, di procedere alla notifica dell'antescritta comunicazione ed a tal fine dichiara che:

- la notifica riguarda un procedimento instaurato prima del 28.02.2023.

Niscemi, 24.03.2025

Avv. R.M. Caputo

Relata di notifica: Ad istanza, come in atti, io addetto UNEP ho notificato copia del su esteso atto a **Ferrera Gianluca** elettivamente domiciliato per il Proc. Es. Imm. RG 122/2011, presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltagirone, ivi consegnandone copia a mani di