



Avv. Annalisa Gugliuzza
Viale Mario Milazzo 157
95041 - Caltagirone
333.7860344 - 0933.27255



TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE

Sezione esecuzioni

Procedura esecutiva n. 142/11 R.G. Es.

G. E. Dott.ssa Cavallaro

Delegato alla vendita Avv. Annalisa Gugliuzza



AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
IV ESPERIMENTO



L'avv. Annalisa Gugliuzza, con studio in Caltagirone, V.le M. Milazzo n. 157, quale professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c. p. c. dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Cavallaro, giuste ordinanze del 16.11.2016 e 19.09.2023,

AVVISA

che il giorno **04/12/2025** alle ore **18.00** presso il suo studio legale sito in Caltagirone (CT), V.le M. Milazzo n.157 dinnanzi a sé avrà luogo la



VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO, P. III, interno D/3 del fabbricato in Scordia, via Luigi Capuana n. 2/A con annesso locale CANTINA-GARAGE. al N.C.E.U. di Scordia al Foglio 25 Part. 358 sub 15 (*appartamento*), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita di € 335,70 e *part. 358 su 25b 17 (cantina-garage)* piano SS, interno 15, categoria C/6, classe 3, consistenza 15mq, rendita di € 43,38.

Prezzo base d'asta € 61.889,00 (già detratti gli oneri di regolarizzazione ed accatastamento)

Rialzo minimo € 800,00

Cauzione non inferiore al 10%

Offerta minima non inferiore a euro 46.416,75 pari al 75% del prezzo base indicato in ordinanza.



MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerente deve depositare entro **le ore 12,00 del giorno 03/12/2025** presso lo studio suindicato in Caltagirone V.le M. Milazzo n. 157, offerta d'acquisto in busta chiusa all'esterno della quale dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito – che può essere anche persona diversa dall'offerente - il nome del giudice dell'esecuzione, del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, che a pena di inefficacia della stessa deve essere redatta in bollo, dovrà contenere le seguenti indicazioni:

1) Cognome, nome luogo e data di nascita, codice fiscale domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico;

In caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento d'identificazione e del codice fiscale.

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 un altro soggetto dovranno essere indicati i dati identificativi della società o ente inclusa la partita iva e codice fiscale, accludendone fotocopia nonché allegare il certificato della camera di commercio o registro delle imprese dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente.

Qualora l'offerente voglia avvalersi di eventuali benefici fiscali previsti dalle varie normative relative all'acquisto degli immobili, dovrà farne espressa dichiarazione nell'offerta 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) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato.

3) Il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

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

5) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi nella busta chiusa- una fotocopia di un valido documento di identità dell'offerente e **a pena d'inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione** intestato a Proc. Esec. immobiliare N.142/2011 Trib. di Caltagirone, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su un'unica facciata.

Detta cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto e sarà invece restituita immediatamente in caso di mancata aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c., chiunque 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 ult. comma c.p.c.

In caso di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà 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.

La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile; in particolare, si precisa che l'offerta non è efficace:

- Se perviene oltre il termine di presentazione sopra indicato
- Se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra determinato;
- Se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Salvo quanto disposto dall'articolo 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile: pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore offerente, anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

* * *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **04/12/2025** alle ore 18,00 presso lo studio legale sopra indicato, alla sola presenza degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte e alla delibera sulle stesse.

- In caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base si procederà ad aggiudicazione ad unico offerente. In caso di unica offerta, inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procederà alla vendita quando si reputa 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 presenza di più offerte valide, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto; nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di tre minuti dall'offerta precedente dovrà essere di € 800,00.

In assenza di adesione alla gara il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte saranno equiparabili a chi ha fatto 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 di

pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; infine, di quella presentata per prima.

In presenza di istanza di assegnazione si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura con bonifico bancario oppure con assegno circolare o vaglia postale, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non solo ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Nel medesimo termine l'offerente provvederà al versamento, mediante titolo separato, di fondo spese nella misura indicata dal delegato necessaria al pagamento di tutte le tasse e le imposte, nonché compensi al delegato per la quota spettante all'aggiudicatario.

a) Ai sensi dell'art. 41 commi 5 e 6 D. Lgs 1993 n. 385 l'aggiudicatario o l'assegnatario potranno subentrare, senza l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nell'eventuale contratto di finanziamento stipulato dal debitore esecutato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data di aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori 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 e le spese; ove l'aggiudicatario o l'assegnatario non intendano avvalersi della possibilità di subentrare nel contratto di finanziamento dovranno versare direttamente alla banca la parte corrispondente al credito della stessa; l'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento entro il termine stabilito saranno considerati inadempienti; il trasferimento del bene e il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.

b) L'aggiudicatario ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia del mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n. 646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n. 385, qualora il creditore procedente lo richieda espressamente, dovrà versare, entro il termine di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, ex art. 41 D. Lgs 385/93 4° comma D. Lgs 385/93 la somma dovuta alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa. Entro dieci

giorni successivi al pagamento l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito, ovvero documento contabile equipollente.

c) In ogni altro caso l'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del professionista delegato entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione, con assegno circolare non trasferibile intestato procedura esecutiva Proc. Esec. immobiliare N.142/2011 Trib. di Caltagirone.

L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Il mancato versamento del prezzo determinerà la revoca dell'aggiudicazione e le somme versate verranno incamerate dalla procedura.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri e accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate ivi compresa la cauzione versata.

Si precisa che tutte le attività che a norma degli art. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o ancora dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il luogo sopra indicato in Caltagirone, Viale Mario Milazzo n. 157

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.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto dell'immobile nonché dei compensi spettanti al sottoscritto delegato incaricato di predisporre il decreto di trasferimento e di curare gli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura).

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge in materia.

INFORMAZIONI E VISITE

La vendita verrà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragioni e azioni servitù attive e passive e eventuali difformità. La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento indennità o risoluzione 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, la mancanza di qualità o difformità del bene venduto, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati nella perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita, copia del presente avviso di vendita nonché dell'ordinanza di delega sono disponibili per la consultazione sul sito internet: www.astegiudiziare.it.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita degli atti e dei documenti della procedura esecutiva.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene o ricevere maggiori informazioni, previo appuntamento con il sottoscritto delegato e custode ai seguenti numeri di telefono fisso 0933.27255 o mobile 3337860344.

Caltagirone li 20/07/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®
Avv. Annalisa Gugliuzza