

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
Tribunale Civile di Caltagirone
Proc. Esec. Imm.re n. 17/2014 R.G.E.
G. E. D.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro

VI° esperimento

L'Avv. Carmelo Bentrovato, con studio in Caltagirone via Madonna della Via n. 172, cell. 3332707407 pec:avv.cbentrovato@pec.it, professionista delegato alla vendita con ordinanza del giorno 01/09/2020 e del 10/02/2023 dal G.E. Dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro a norma dell'articolo 490 c.p.c.

AVVISA

che giorno 27 gennaio 2026 ore 17,00 presso il suo Studio sito in Caltagirone alla via Madonna della Via n. 172, procederà alla vendita senza incanto, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano i beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa depositata in atti a firma dell'Ing. Salvatore Giorlando, che potrà essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni che qui deve intendersi integralmente richiamata e riprodotta.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

Lotto n. 1 - Tutti i diritti spettanti sull'immobile, allo stato rustico - adibito ad autorimessa - sito in Ramacca (CT) Via Martin Luther King 22, posto al piano terra, esteso 136 mq. Vi è, altresì, una corte esterna, retrostante l'intero fabbricato, ove insiste un fabbricato non censito, di dimensioni poco rilevanti ed attualmente non sanabile. Censito al N.C.E.U. al fg. 141, part. 1045 sub 7,

cat. C/6, Classe 1, Consistenza 136 mq, R.C. €. 337,14, C.da Santa Croce - Calcare n. SN piano T.

prezzo base d'asta: €. 14.319,91

Disponibilità del bene: occupato

Offerta minima: € 10.739,93 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Data scadenza presentazione offerte 26 gennaio 2026 ore 12,00

Lotto n.2 Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Ramacca (CT) Via Martin Luther King 22, posto al piano primo, composto da vani sei. Censito al N.C.E.U. al fg. 141, part. 1045, sub 3, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, R.C. €. 449,32, C.da Santa Croce - Calcare n. SN, piano 1.

prezzo base d'asta: €. 23.944,37

Disponibilità del bene: libero

Offerta minima: € 17.958,27 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Data scadenza presentazione offerte 26 gennaio 2026 ore 12,00

Lotto n.3 Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Ramacca (CT) Via Martin Luther King 22, posto al piano secondo, composto da vani sei. Censito al N.C.E.U. al fg. 141, part. 1045, sub 4, cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, R.C. €. 449,32, C.da Santa Croce - Calcare n. SN, piano 2.

prezzo base d'asta: €. 23.192,67

Disponibilità del bene: libero

Offerta minima: € 17.394,50 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è

consentito l'inserimento di importi con decimali.

Data scadenza presentazione offerte 26 gennaio 2026 ore 12,00

Lotto n. 4 Tutti i diritti spettanti sull'immobile sito in Ramacca (CT) Via Martin Luther King 22, posto al piano terzo. Censito al N.C.E.U. al foglio 141, part. 1045, sub 5, cat. A/2, Cat. In corso di costruzione, C.da Santa Croce - Calcare n. SN, piano 3.

prezzo base d'asta: €. 16.692,10

Disponibilità del bene: libero

Offerta minima: € 12.519,10 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Data scadenza presentazione offerte 26 gennaio 2026 ore 12,00

SITUAZIONE URBANISTICA

La zona nella quale sono edificati gli immobili oggetto del pignoramento è classificata come Zona "C" Aree residenziali di recente e futura edificazione" dal vigente Piano Regolatore Generale.

Il CTU ha accertato che il fabbricato su cui insistono gli immobili in vendita è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia, in forza delle concessioni edilizie in sanatoria n. 111 del 28.05.1999 e n. 145 del 26.01.2000. L'unica irregolarità non sanabile attiene al lotto n. 1, e consiste in un fabbricato, di dimensioni poco rilevanti, realizzato nel tratto di terreno retrostante il fabbricato.

Di tali circostanze si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile sino alla data di udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino alle ore 12:00 del giorno antecedente quello fissato per l'esame delle offerte, previo appuntamento presso lo studio del professionista delegato sito in Caltagirone, via Madonna della Via, n. 172. Ogni creditore può presentare copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dieci giorni prima della data fissata per la vendita, direttamente presso lo studio del professionista delegato in Caltagirone, via Madonna della Via, n. 172.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo le modalità indicate e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo dallo stesso offerto.

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, in regola con il bollo, deve essere depositata 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 e la data fissata per l'esame delle offerte.

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.

L'offerta in regola con il bollo, dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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. L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene.

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà, comunque, essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione; modalità di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- f) 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 dell'Ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile, in particolare l'offerta verrà dichiarata inefficace:

- se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato;
- 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 decimo del prezzo offerto.

Il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita, alla sola presenza di coloro che si dichiareranno offerenti, si procederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 e in caso di presentazione di più offerte, secondo le disposizioni dell'art. 573 c.p.c. ed in particolare:

- 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 pari almeno al 75% del

prezzo base, la stessa potrà essere accolta solo se non risultino depositate istanza di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c. e non si ritenga di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

- Qualora siano state presentate più offerte efficaci, si procederà ai sensi dell'art. 573, 1° comma, c.p.c., invitando gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta;

Il rilancio minimo di gara - da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente - dovrà essere in misura non inferiore a **€. 500,00** per i lotti il cui valore è inferiore o uguale ad euro 50.000,00.

Se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo 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.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato o in mancanza entro centoventi giorni 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.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché la metà del compenso spettante al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie (registrazione, trascrizione e voltura), che ai sensi del comma 7 dell'art. 2 del D.M. 227/2015, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione che sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario e le relative spese, che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, (sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della

proprietà, nonchè le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale).

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito sarà disposto ex art. 587 c.p.c. la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione.

L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 ai sensi e per gli effetti dell'articolo 585 c.p.c.

Si precisa 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, parte del prezzo corrispondente 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'immobile aggiudicato 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.

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.

1. Gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, previa richiesta formulata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche - www.pvp.giustizia.it.
2. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Caltagirone, via Madonna della Via, n. 172, previa appuntamento.
3. 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 e che il trasferimento del bene espropriato avviene con l'emanazione del decreto previsto dall'articolo

586 c.p.c.

4. Per gli 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 dall'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.

5. 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.

6. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il sottoscritto custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva.

7. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 del prezzo.

8. 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 considerato, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo.

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

Il sottoscritto avvocato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato avv. Carmelo Bentrovato presso lo studio in Caltagirone alla via Madonna della Via n. 172, al quale ci si potrà rivolgere previa intesa telefonica al n. 3332707407 per la consultazione della relazione di stima ed

Avv. Carmelo Bentrovato

allegati. E' possibile visionare l'avviso di vendita, l'ordinanza di delega e la perizia sui siti www.giustizia.catania.it, www.tribunalecaltagirone.it, www.astegiudiziarie.it

*** **

Il professionista delegato avv. Carmelo Bentrovato è stato nominato custode giudiziario dei beni indicati ai sensi dell'art. 560 c.p.c. e la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare 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 (o sul sito <http://venditepubbliche.giustizia.it>).

E' possibile contattare il predetto custode per maggiori informazioni presso lo studio in Caltagirone alla via Madonna della Via n. 172, al quale ci si potrà rivolgere previa intesa telefonica al n 3332707407.

Caltagirone, 30 ottobre 2025

Il professionista delegato

Avv. Carmelo Bentrovato