

STUDIO LEGALE
Avv. Salvina Benedetta Campisi
Via Omero n.32/A –
Fax 0957951701- Cell. 3203082530
e-mail: campisi.ben@gmail.com
PEC: salvinabenedetta.campisi@
cert.ordineavvocaticaltagirone.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Avviso di vendita N.4

Procedura esecutiva immobiliare n. 21/2013 R.G.E.

Si rende noto che il **giorno 09.09.2025, ore 12.00**, l'avv. Salvina Benedetta Campisi, quale Professionista delegato alla vendita giusta ordinanza di vendita del 30/08/2021 in modifica alla precedente del 21/09/2016, ed ulteriore modifica del 02.05.2025, procederà presso il suo studio legale sito in Palagonia (CT) Via Omero n.32/A, all'esame delle offerte di acquisto, con gara in caso di più offerenti, per la vendita senza incanto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i seguenti beni immobili, come da relazione di stima:

LOTTO UNICO composto da : 1.1) **Abitazione di tipo popolare**, categoria catastale A/4, sita in Palagonia (CT) via Fiume n.39 pianoterra angolo via Trento piano primo (a causa del dislivello delle due strade), identificata al N.C.E.U. del comune di Palagonia al foglio 14 particella 221 sub.2. Classe Energetica G_ Indice di Prestazione Energetica Globale 129,15 KWh/m2 anno; 1.2) **Unità immobiliare/Deposito**, categoria catastale A/4, sita in Palagonia (CT) via Trento n.13 pianoterra, identificata al N.C.E.U. del comune di Palagonia al foglio 14 particella 224 sub.1 Classe Energetica G_ Indice di Prestazione Energetica Globale 211,35 KWh/m2 anno.

PREZZO BASE : € 15.440,63 (già detratti oneri manutenzione ordinaria di cui alla ctu)

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

OFFERTA MINIMA: € 11.580,47 pari al 75% del prezzo base.

Rialzo minimo: € 500,00 - termine massimo rilancio minuti tre;

La vendita ha per oggetto i beni sopra indicati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano in relazione alla normativa introdotta con la legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù attive e passive e, in ogni caso, per come dettagliatamente descritto nella perizia di stima con allegati redatta dal Dott. Ing. Damiano

Rocco Giurlando e nelle successive integrazioni di perizia, che potranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per i rinvii in essa contenuti alla documentazione richiamata, e che il trasferimento del bene espropriato avviene con l'emanazione del decreto previsto dall'art.586 c.p.c.

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. 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 compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. I beni risultano accatastrati, ma a seguito di variazione toponomastica dei luoghi, e non essendo le planimetrie conformi all'attuale configurazione degli immobili, essi necessitano di un aggiornamento della planimetria catastale, e i relativi **costi si aggirano intorno ad € 1.500,00 per entrambi gli immobili (come risulta dalla perizia di stima).**

L'abitazione è **occupata** dagli aventi diritto ed eredi della debitrice esecutata.

Il deposito è libero ed è detenuto dalla custodia giudiziale.

Si evidenzia che entrambi i lotti posti in vendita sono soggetti alla normativa sulla certificazione energetica degli edifici e l'indice di prestazione energetica è "G", come da "Attestato di Prestazione Energetica" (A.P.E.) datato 28/03/2015 a firma dell'ing. Damiano R. Giurlando. Entrambi i lotti sono interessati da violazioni catastali.

Presentazione dell'offerta in modalità cartacea ex art. 571 c.p.c.

Il Professionista delegato avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile (artt. 571 c.p.c. e segg.).

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 fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, **entro le ore 12:00 del giorno 08.09.2025.**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata 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 da lui offerto.

L'offerente deve presentare, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, una dichiarazione in regola con il 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. 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 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, inclusi 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 sopra indicato.

L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, entro **le ore 12:00 del giorno 08.09.2025**, presso lo studio legale del Professionista delegato

sito in Palagonia (CT) via Omero n.32/A, in busta chiusa in uno con l'assegno circolare per cauzione 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'art. 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 all'udienza 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 (AVV. SALVINA BENEDETTA CAMPISI N.Q. PROF. DEL. PROC. 21/2013 TRIB. CALTAGIRONE), nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata.**

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

Il giorno 09.09.2025 alle ore 12.00, si procederà all'apertura delle buste presentate, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

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 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 siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

In caso di più pluralità di offerte, il Professionista Delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (termine massimo rilancio minuti tre) : rilancio minimo euro 500,00 per il lotto unico; che se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista Delegato è autorizzato 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; che 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 di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Entro centoventi giorni (120) dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario depositerà nelle mani del professionista delegato, la differenza del prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare intestato al professionista delegato n.q., oppure mediante bonifico bancario sul conto corrente

intestato alla procedura esecutiva vincolato all'ordine del Giudice, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, sarà disposto ex art.587 c.p.c. la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione a titolo di multa e sarà disposto un nuovo incanto [disp. att.cpc. art. 176]. L'aggiudicatario inadempiente è condannato ex art.177 disp.att.c.p.c., con decreto del giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

Nel medesimo termine (120 giorni dall'aggiudicazione) l'offerente provvederà al deposito, mediante titolo separato, di fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, per il pagamento delle spese per la trascrizione del decreto di trasferimento, delle spese di voltura catastale del decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., di tutte le tasse e le imposte di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato oltre ad altre eventuali occorrenze da effettuarsi con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e/o mediante assegno circolare intestato **al professionista delegato (AVV. SALVINA BENEDETTA CAMPISI N.Q. PROF. DEL. PROC. 21/2013 TRIB. CALTAGIRONE SPESE 20% PREZZO AGGIUDICAZIONE LOTTO UNICO)**, nonché oneri dovuti dall'aggiudicatario. Si evidenzia fin d'ora che, come previsto dal comma 7 dell'art.2 del D.M.227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario le spese per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa, fiscale e delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale nonché la metà dei compensi dovuti al professionista relativi alla fase del trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione. L'eventuale somma residua verrà restituita all'esito dell'esecuzione integrale di tutti gli adempimenti posti a carico del sottoscritto professionista delegato, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione. 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.

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 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 i mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatto l'Istituto sarà versato 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 $\frac{2}{5}$ al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai $\frac{3}{5}$ 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 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.

Si precisa, altresì, ove il procedimento si basi su credito fondiario, che ai sensi dell'art. 41, comma 5° D.Lgs 385/93, l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'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. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

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

Il professionista delegato vigila sulla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento che saranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvede all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, conseguenti al decreto pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., precisando che gli importi occorrenti – borsuali e compensi saranno a carico della procedura.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. 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 professionista delegato Avv. Salvina Benedetta Campisi, presso il suo studio legale in Palagonia (CT) via Omero n.32/A, al quale ci si potrà rivolgere nei giorni di lunedì e giovedì di ogni settimana dalle ore 17.00 alle ore 19.00, previa intesa telefonica al nr. 3203082530.

*** **

L'avviso di vendita viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490 comma 1,c.p.c., unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima sui siti www.giustizia.catania.it, www.tribunalecaltagirone.it, www.astegiudiziarie.it, oltre che sul quotidiano di informazione locale "il Quotidiano di Sicilia" e sul sito internet www.tribunaliaste@qds.it.

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della relazione di consulenza tecnica d'ufficio, dell'avviso di vendita e di tutti gli atti di causa.

Per quanto non previsto nel presente avviso e per eventuali ulteriori adempimenti si fa riferimento alle norme di legge vigenti in materia e alle ordinanze di vendita e di nomina.

L'eventuale richiesta di visita degli immobili posti in vendita dovranno essere formulate direttamente al custode giudiziario sopra indicato ed esclusivamente mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, e per ulteriori più dettagliate informazioni è possibile consultare i siti internet: www.giustizia.catania.it www.tribunalecaltagirone.it www.astegiudiziarie.it.

Caltagirone, 08.05.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Salvina Benedetta Campisi n.q.