

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE
Sezione esecuzioni-G.E. Dott.ssa A.M.Patrizia Cavallaro
Procedura esecutiva N.51/08 R.G. Es.
Professionista e Custode delegato Avv. Rosa Maria Russo

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

AVVISA CHE

L'Avv. Rosa Maria Russo, custode e professionista delegato, dal G.E. presso il Tribunale di Caltagirone, giusta ordinanza del 29.03.2018 dal G.E. Dott.ssa Daniela Angelozzi presso il proprio studio sito in Grammichele, Via V. Gioberti, 4 il giorno 01.10.2026, alle ore 17,00 dinanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente bene

LOTTO 1: con prezzo base di €.125.400,00 offerta minima pari ad **€. 94.050,00**, pari al 75% del prezzo base. In caso di gara ex art.573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a €.5.000,00. Si comunica, a tal proposito che la sottoscritta, alla data su indicata procederà, sempre presso il proprio Studio Legale sito in Grammichele, Via V.Gioberti,4, all'esame delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione senza incanto, per la vendita, nella procedura sopra specificata, nello stato di fatto o di diritto in cui si trova il su indicato bene immobile, per come più dettagliatamente descritto nella perizia di stima a firma dell'Ing. Giacomo Brighina, allegata al fascicolo della procedura esecutiva, che potrà essere consultata dall'eventuale offerente sul sito delle aste giudiziarie, www.astegiudiziarie.it, ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sul bene. **Le offerte di acquisto**

dovranno presentarsi in busta chiusa presso lo studio della professionista delegata entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.**

L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il 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 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 giustifichino i detti poteri o la legittimazione ad offrire in nome e per conto di persone fisiche o giuridiche, in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, è necessario indicare gli estremi della persona che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un equipollente documento; se l'offerente è una società o un ente occorre indicare i dati identificativi degli stessi, inclusa Partita Iva e/o Codice Fiscale, allegandone fotocopia. E' inoltre necessario allegare il certificato della

Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente e i poteri conferiti all'offerente

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, **a pena di inefficacia dell'offerta**, inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base come sopra indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri e accessori che non potrà, comunque, essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (box, posti auto, cantine), si potrà fare un' unica offerta valida per più lotti, dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto di altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE, intestato a: Tribunale di Caltagirone- sez. esecuzioni immobiliari- di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata della vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione del maggior offerente anche qualora non compaia il giorno fissato per la vendita. Le buste saranno aperte,

alla presenza dei soli offerenti, all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine indicati di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita, in presenza di giustificati motivi, che dovranno essere adeguatamente esplicitati, potrà farsi luogo al versamento del saldo del prezzo, ratealmente, in un termine non superiore ai dodici mesi. Se entro detto termine l'aggiudicatario non avrà versato il saldo del prezzo, sarà disposta la revoca dell'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c. con conseguente perdita della cauzione, a titolo di sanzione. Nel medesimo termine l'offerente provvederà al deposito, mediante titolo separato di fondo spese, dell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, per il

pagamento di tutte le tasse e le imposte, nonché oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato nella registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri e accessori. 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. L'eventuale somma residua verrà restituita all'esito della esecuzione integrale di tutti gli adempimenti posti a carico del sottoscritto professionista delegato, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate ivi compresa la cauzione versata.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Si specifica, altresì, che - ai sensi dell'art. 41 comma 5-6 D.lgvo N. 385/93, l'aggiudicatario o l'assegnatario, possono subentrare, senza autorizzazione del G.E. 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 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, gli interessi e le spese; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento di cui all'art. 41 comma 6 D.lgvo N. 385/93, dovrà versare direttamente al

creditore fondiario, entro 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 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 sessanta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario, intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione. In caso di vendita di più lotto ciascun aggiudicatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, verserà direttamente alla banca parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa. 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.

Si ribadisce che l'aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto è irrevocabile.

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 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[^] della citata legge n.47/85, con presentazione della domanda di concessione o di 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. Inoltre si dichiara di non essere in grado di verificare se tutti gli impianti (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, elettrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas, ecc.) siano conformi alle normative vigenti. Gli immobili sopra descritti, pertanto, saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui questi ultimi oggi si trovano e relativamente ai quali viene espressamente esclusa garanzia di legge.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare 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 comprese a titolo esemplificativo ma non esaustivo quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendoci di ciò tenuto conto della valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni dei pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, ma con costi anticipati dall'aggiudicatario che per la stessa somma ha il diritto al rimborso in pre-deduzione.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che il bene risulti al momento della vendita legittimamente detenuto dall'occupante.

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

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

Per il resto, ivi compreso termine deposito saldo e termine deposito cauzione, valgono le condizioni in precedenza esposte qualificando i precedenti termini come essenziali e perentori, pena la decadenza dell'aggiudicazione.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 Luglio 1905, n.646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art.38 del Decreto Legislativo 10 Settembre 1993 n.385

(mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate (punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente.

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al professionista delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al

Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art.585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione, inserirà le seguenti dizioni: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €.**** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito***del***rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota." In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Tutte le attività che, a norma degli artt.571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., o dal cancelliere o dal G.E., sono eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio Legale, sito in Grammichele, Via v. Gioberti, 4, alla quale ci si potrà rivolgere nei giorni di Lunedì, Mercoledì e Venerdì di ogni settimana dalle ore 17,00 alle ore 20,00, previa intesa telefonica, per consultare il fascicolo dell'esecuzione e/o la relazione di consulenza tecnica d'ufficio. Per ulteriori e più dettagliate informazioni è possibile consultare il sito www.astegiudiziarie.it o www.tribunalecaltagirone.it o www.giustizia.catania.it o <http://www.giustizia.catania.it> o rivolgersi alla professionista delegata Avv. Rosa Maria Russo, Via V. Gioberti n.4, 95042 Grammichele (CT) telefax 0933/941749, e-mail avv.rmrusso17@gmail.com



**Il professionista delegato
Avv. Rosa Maria Russo**

