

Tribunale di Caltagirone**Esecuzione n. 60/2012 R.G.E. - G.E. dott.ssa A.M.P.Cavallaro****Delegato alla vendita: Avv. Daniele Sennato****AVVISO DI SESTA VENDITA**

Presso lo studio del sottoscritto professionista delegato alle operazioni di vendita, Avv. Daniele Sennato, sito **in Caltagirone alla via S. Domenico Savio 3/c**, è stata fissata il giorno **02.10.2025** alle ore **16:00** la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570° e seguenti c.p.c., per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573 c.p.c., secondo le previsioni che seguono sotto, dei seguenti beni analiticamente descritti nella perizia redatta dal dott. Ing. Agatina Lo Curto, ed allegata al fascicolo dell'esecuzione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

- ✓ **Lotto 1**: casa per civile abitazione con annessa corte di pertinenza sita in Mazzarrone (CT) Via Cesare Battisti, n.11-13 (Contrada Cucchi), piano terra, distinta al N.C.E.U. del Comune di Mazzarrone al Foglio 308, Part. 267;
- ✓ **Lotto 2**: appezzamento di terreno sito in Mazzarrone (CT), distinto al N.C.T. Foglio 4, Part. 14, estensione complessiva 810,00 mq, di cui area edificabile in zona B, 100,mq;

Regolarità urbanistica: dalla C.T.U. in atti si evince che: l'unità immobiliare risulta accatastata. La planimetria dell'abitazione dovrà essere aggiornata. **l'eventuale aggiornamento e sanatoria presso gli Uffici competenti. Il costo per la regolarizzazione delle opere non conformi a titolo edilizio insistenti sull'immobile di cui al lotto 1, approssimativamente stimato in complessivi € 3.000,00, è già stato detratto dal prezzo base.**

Classe energetica : F.

Diritto: Dalla certificazione notarile i beni risultano essere in piena proprietà dei debitori eseguiti.

Data scadenza presentazione offerte: **1 ottobre 2025 h 12:00**

Prezzo base:

Lotto 1: € 15.503,90; offerta minima in aumento euro 500,00

Lotto 2: € 12.814,45; offerta minima in aumento euro 500,00

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., indirizzate al professionista delegato presso il proprio studio in Caltagirone via S.Domenico savio 3/c, dovranno essere presentate, entro le ore 12:00 del 1 ottobre 2025, vale a dire il giorno precedente la data della vendita (2 ottobre 2025).

L'offerente deve presentare al professionista delegato per la vendita dichiarazione contenente 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; Se l'offerente è minorenni, 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 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.

- 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 sotto indicato.
- L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante anche dall'omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica.

L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per l'esame, 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. 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, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata.

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

Si avvisa che 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 sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

Si avvisa che in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta; che se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione

degli offerenti, egli 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 del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

Si 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; 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 dovuti dall'aggiudicatario. 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.

Si avvisa, altresì, che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito (120 giorni dall'aggiudicazione non soggetto a sospensione feriale) sarà disposto ex art. 587 cpc. la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione;

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, 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 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.

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.

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.

Si avvisa, inoltre, che 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 cpc.

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 etc) siano conformi alle normative vigenti. Detto immobile, pertanto, sarà venduto nello

stato di fatto in cui questi ultimi oggi si trovano e relativamente ai quali viene espressamente esclusa la 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 ad esempio 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, essendosi di ciò tenuto conto nella 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 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.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal delegato alla vendita e custode giudiziario e sui siti internet www.astegiudiziarie.it - www.giustizia.catania.it - www.tribunaledicaltagirone.it



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, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo da essi indicato;

Caltagirone, 19 giugno 2025



Il delegato alla vendita
Avv. Daniele Sennato

