



STUDIO LEGALE RULLI

Via G.Burgio, 41 – 95041 Caltagirone
Tel. 0933.58673 – fax 0933. 1900692 - cell. 328.1878177
Pec francesca.rulli@cert.ordineavvocatocaltagirone.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Sezione Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa CAVALLARO
AVVISO DI VENDITA
procedura esecutiva immobiliare n. 75/1992 R.G.E.
VENDITA SENZA INCANTO

Si rende noto che il giorno **06/03/2026 alle ore 17,30**, l'Avv. Francesca Rulli, quale professionista delegato alla vendita giusta ordinanza del 11/10/2017 e successiva ordinanza del 14.10.2024, procederà presso il suo studio legale sito in Caltagirone, Via G.Burgio n. 41, primo piano, all'esame delle offerte di acquisto per la vendita senza incanto, nella procedura sopra indicata, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova i seguenti beni pignorati:

- **lotto n. 1, fabbricato sito in Niscemi, con ingresso principale da Via Ticli n. 2, angolo Vico Le Moli, esteso su due livelli, individuato al N.C.E.U. al F. 89. P.lla 488 sub 1 e 489, sub 8.**
Categ. A/4 – classe 3 – vani 5, Classe energetica “F”. Bene occupato.
Prezzo base d'asta pari ad € 35.859,37;
- **lotto n. 2, Fondo Rustico con fabbricato rurale, sito in Niscemi C.da Ulmo, individuato al catasto Foglio 63, part. 94-95-96-116-117-118-119 e 124. Bene occupato.**
Prezzo base d'asta pari ad € 15.693,75.

La vendita ha per oggetto i sopra indicati beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e più dettagliatamente descritti nelle perizie di stima, redatte dal Dott. Aldo Incarbone da considerarsi parte integrante con i relativi allegati, depositate presso lo studio del sottoscritto professionista nonché consultabile presso il sito internet: www.astegiudiziarie.it nonché sul portale delle vendite pubbliche.

Si precisa che :

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.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato e già diminuito di ¼ come stabilito nell'ordinanza per il secondo tentativo di vendita 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, in particolare, dovrà 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;
- 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;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice tutelare;
- l'indicazione del prezzo offerto, precisando che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base asta; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal Giudice dell'esecuzione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerta deve essere depositata in regola con il bollo, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, al professionista delegato entro le ore **12.00** del giorno precedente a quello fissato per l'esame, nello specifico **entro le ore 12.00 del giorno 05.3.2026**, presso lo Studio Legale sito in **Caltagirone Via G.Burgio n. 41**, 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'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 alla data 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 alla procedura esecutiva, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata.

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

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in misura non inferiore al 10% del prezzo proposto.

Il giorno **06/03/2026** alle **ore 17.30** si procederà all'apertura delle buste presentate, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per i lotti cui si riferiscono le offerte e si procederà al loro esame.

- In caso di unica offerta, pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, 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 caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente;

Le offerte in aumento sull'offerta più alta, nel caso in cui vengano presentate più offerte, tutte efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., (tempo massimo 3 minuti) seguiranno un rilancio minimo pari a € **500,00** per ciascun lotto; allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne seguano un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di mancata adesione alla gara il professionista delegato aggiudicherà il bene a favore del maggiore offerente allorché ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in presenza 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.

-Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

-Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è restituita.

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 12 mesi;

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

- Si specifica che 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, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio sito in Caltagirone, Via G.Burgio n. 41;

- Si evidenzia che l'indice di prestazione energetica del lotto n. 1 oggetto di vendita è pari alla classe energetica "F", come da certificazione depositata in atti dal CTU;

- 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 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, subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè 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.

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 procedente 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.

- 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 n. 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.

Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcuna riduzione del prezzo, indennità o risarcimento.

Si precisa, infine, che il Giudice con il decreto di trasferimento, che è titolo esecutivo, ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, mentre le altre iscrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento stesso sono inefficaci ex lege ai sensi degli artt. 2915 e ss.c.c. e, con il consenso (dovuto a pena di danni) di chi ha proceduto alla iscrizione, essi andranno cancellate a cura e spese di chi le ha effettuate. Quindi chi compra all'asta acquista un bene libero da iscrizioni e trascrizioni precedenti il pignoramento.

Per ulteriori più dettagliate informazioni è possibile consultare il sito internet: www.astegiudiziarie.it o rivolgersi al professionista delegato Avv. Francesca Rulli, nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 17.30 alle ore 20.00 presso lo studio sito in Caltagirone Via G. Burgio n. 41.

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

Caltagirone, 22.12.2025

Il professionista delegato

