

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 4° tentativo di vendita senza incanto

Procedura esecutiva immobiliare n. 86/2009 R.G.E.

Si rende noto che il giorno **27.01.2026 ore 12.00**, l'avv. Salvina Benedetta Campisi quale Professionista delegato alla vendita giusta ordinanza di vendita del 23/08/2021 e precedenti ordinanze di vendita, 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 -Laboratorio/deposito sito in Grammichele, contrada Piano Cugni, oggi Corso Italia n.14, composto da un vano, a piano terra, e Locale ad uso abitativo sito in Grammichele, contrada Piano Cugni, oggi Corso Italia n.14, composto da un vano, a piano terra, censito al NCEU del Comune di Grammichele al foglio 35, particella 1116, cat. A/4, classe 2 .

Prezzo base : **€ 31.208,21** (già detratti già i costi di divisione dell'immobile).

OFFERTA MINIMA: € 23.406,16 pari al 75% del prezzo base.

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

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

CONDIZIONI DI VENDITA

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 26.01.2026.**

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.

OFFERTA PRESENTATA AI SENSI DELL’ART.571 C.P.C.

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 26.01.2026** 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 n.q., nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata.

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

Il giorno 27.01.2026 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 serie 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 (120 giorni dall'aggiudicazione) sarà disposto ex art.587 c.p.c. la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione; 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 delle spese per la trascrizione del decreto di trasferimento, delle spese di voltura catastale, di tutte le tasse e le imposte di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicato dal Professionista Delegato, 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, 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 del 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.; che 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.

La vendita ha per oggetto i beni sopra indicato 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 e successiva integrazione di perizia redatta dal Consulente Tecnico d'Ufficio, che potrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale 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 di regolarizzazione catastale e urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e degli anni precedenti 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.

L'immobile è attualmente detenuto ed occupato dal debitore.

Si evidenzia che il lotto posto in vendita è soggetto 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 26.03.2018, a firma del Consulente tecnico d'ufficio. Il lotto è interessato da violazioni catastali.

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, alla quale ci si potrà rivolgere nei giorni di lunedì e

venerdì di ogni settimana dalle ore 17.00 alle ore 19.00 previa intesa telefonica, per consultare la relazione di consulenza tecnica d'ufficio da parte degli aventi diritto. Si rappresenta che- ai sensi dell'art.4, comma4 bis, D.L.n.59/2016 , convertito con modificazioni con L. n.119/2016- eventuali richieste di visita dell'immobile posto in vendita dovranno essere formulate mediante il portale delle vendite pubbliche.

*** **

L'avviso di vendita viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490 comma 1,c.p.c., e unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima sui siti www.giustizia.catania.it, www.tribunalecaltagirone.it, www.astegiudiziarie.it., nonché tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" di astegiudiziarie.it, casa.it idealista.it; kijiji.it.

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

L'eventuale 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>., e per ulteriori più dettagliate informazioni è possibile consultare i siti internet: www.giustizia.catania.it www.tribunalecaltagirone.it www.astegiudiziarie.it o rivolgersi presso lo studio legale del Professionista Delegato e Custode in Palagonia (CT) via Omero n.32/A, previa intesa telefonica al cell. nr. 3203082530. 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.

Caltagirone, 05.10.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Salvina Benedetta Campisi n.q.