

Procedura esecutiva immobiliare n. 99/2011 R.G.E.I.

AVVISO DI TERZA VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Cristina Russo, con studio in Caltagirone (CT), Via Madonna della Via n. 172, custode e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe, nominato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone, Dott.ssa A.M.Patrizia Cavallaro, giusta ordinanza del 10.04.2023, notificata a mezzo pec,

AVVISA

che **il giorno 12.06.2025 alle ore 12:00**, presso il suo studio sito in Caltagirone (CT), Via Madonna della Via n. 172, si procederà alla **terza vendita senza incanto**, tramite l'esame delle offerte di acquisto cartacee, con eventuale gara in caso di più offerenti, avente ad oggetto nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trova, il bene sotto indicato, meglio descritto ed individuato in ogni sua parte nella consulenza tecnica d'ufficio del 12.04.2012, alla quale si fa espresso rinvio, redatta dall'Arch. Calandra Maria, depositata all'interno del fascicolo cartaceo, nonché reperibile e consultabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato e presso i seguenti siti internet www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecaltagirone.it e www.giustizia.catania.it.

Quest'ultima dovrà 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 sul bene, nonché per i rinvii in essa contenuti alle ulteriori eventuali C.T.U. espletate nel corso della procedura.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Appartamento posto al secondo piano dell'immobile sito in Scordia (CT) alla Via L. Capuana n. 2/C, int. 3, censito in catasto al F. 25, P. 997, sub 29 (ex sub 5), categoria A/2, classe 4°, consistenza 6,5 vani, mq 161.64,

occupato dai debitori eseguiti autorizzati dal G.E; classe energetica G.

Prezzo base: € 57.375,00, già ridotto di ¼ ai sensi dell'art. 591, com. 2 cpc, così come disposto nell'ordinanza per la determinazione delle modalità di vendita delegata al professionista.

Offerta minima: non potrà essere inferiore ad € 43.031,25, pari al 75% del prezzo base; in caso di gara tra più offerenti, il rilancio minimo non potrà essere inferiore a € 800,00.

Caucione: 10% del prezzo offerto.

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

Conto corrente intestato alla procedura: Proc. Esec. Immobiliare N. 99/2011 R.G.E.I. Trib. Caltagirone - IBAN: IT08E0623083910000015049811 .

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto su supporto analogico – cartaceo.

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.

Le buste, presentate con modalità cartacea, saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al professionista delegato alla vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di acquisto analogica-cartacea dovrà essere depositata, in regola con il bollo (€ 16,00), pena inefficacia dell'offerta stessa, entro le **ore 12.00 del 11.06.2025** - giorno precedente la data prevista per l'esame delle offerte – presso lo studio del professionista delegato, sito in Caltagirone (CT), Via Madonna della Via n. 172, e dovranno essere contenute in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista delegato 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.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta e di esclusione dalla vendita, un assegno circolare, intestato alla **"Proc.Esec. Immobiliare n. 99/2011 TRIBUNALE DI CALTAGIRONE"**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata. In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

L'offerente deve presentare al professionista delegato per la vendita dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e delle modalità di 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.

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..

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita come sopra determinato per il tentativo di vendita in oggetto e 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 è irrevocabile salvo quanto previsto dall'art. 571, comma 3 c.p.c..

L'offerta dovrà in particolare contenere:

- a) 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 del codice fiscale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se 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, ovvero procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) l'indicazione del referente della procedura;
- e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
- h) l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- i) la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione;
- j) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **12.06.2025 alle ore 12:00** – data stabilita per l'esame delle offerte – si procederà all'apertura delle buste presentate e all'eventuale gara di cui all'art. 573 c.p.c.

Gli offerenti partecipano alle operazioni di vendita comparando innanzi al professionista delegato.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori al prezzo base ridotto del 25%, presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto;

OFFERTA INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo base ridotto del 25%, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

Nel caso di **presenza di una sola offerta**, se la stessa è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base ed il prezzo base ridotto del 25%, l'offerta è accolta salvo che: 1) non siano state presentate istanze di assegnazione, 2) il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

In caso di **pluralità di offerte** valide, gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara partendo, come prezzo base per la gara, dal valore sull'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo (vedasi i rilanci specificatamente indicati e distinti per i diversi lotti) o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Tra un'offerta ed una successiva offerta trascorrerà un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore al prezzo base ridotto del 25%, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo non potrà essere inferiore ad € 800,00.

Il delegato, quindi provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. All'esito della gara in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente.

IN SEDE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, unitamente ad acconto sulle spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario 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.

Il professionista delegato **avvisa**, inoltre, che:

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

- non potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- l'aggiudicatario dovrà, altresì, versare l'imposta di registro / IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal professionista delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento);
- tutte le attività, che a norma degli artt. 571 c.p.c. e ss., 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 ovvero nel luogo da essi indicato;
- evidenzia l'indica di prestazione energetica del lotto, soggetti alla normativa di certificazione energetica (classe G);
- laddove ricorra l'ipotesi, ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646, l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente al creditore, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere a 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 intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione;
- ai sensi dell'art. 61 del citato decreto, l'aggiudicatario potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante, profittare del mutuo frazionato, 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, ai sensi del comma 5° dell'art. 41 D.Lgs 385/93, l'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, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita di 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 non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal suddetto comma 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

precedente qualora diverso dal fondiario), ad accantonare le somme necessarie per le predette spese e, dietro autorizzazione del GE, al quale andrà allegato specifico prospetto dei conteggi sopra evidenziati, ad emettere ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario;

- inoltre, 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'art. 586 c.p.c.

* * * *

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la 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 <http://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo, oppure previa intesa telefonica con il professionista delegato ai recapiti sotto indicati.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il professionista delegato avv. Cristina Russo, con studio in Caltagirone (CT), Via Madonna della Via n. 172, mail crisinar77@virgilio.it, tel. 0933-1715787, ove - previo appuntamento telefonico - i creditori potranno consultare gli atti del fascicolo dell'esecuzione mentre gli altri interessati (potenziali acquirenti, etc...) potranno consultare solamente le copie della relazione dell'esperto ed i relativi allegati.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e in ogni altro eventuale documento integrativo.

Il presente avviso di vendita, l'ordinanza di delega, gli elaborati peritali e relativi allegati saranno consultabili almeno 45 giorni prima della presentazione delle offerte sui siti internet www.pvp.giustizia.it/pvp, www.astegiudiziarie.it, www.giustizia.catania.it e www.tribunalecaltagirone.it, nonché su www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it.

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

Per ogni altra informazione rivolgersi al professionista delegato.

Caltagirone 10.04.2025

Il Professionista Delegato
F.to digitalmente da Avv. Cristina Russo