

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.38/2005 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa. Daniela Angelozzi  
Custode e delegato alla vendita: Avv. Lisiana Campo



L'avv. Lisiana Campo, professionista delegato e custode ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. alla vendita degli immobili pignorati nella esecuzione intestata con ordinanza dello 03.02.2016 e provvedimento di nomina di pari data, ordinanza altresì integrata e corretta con provvedimento del 31.03.2016 in merito alla variazione dei prezzi base dei lotti, come d'appresso si indicheranno



**AVVISA**

che il giorno **10/06/2022 alle ore 17:30** presso il proprio studio in Caltagirone, Piazza Bellini n. 20, procederà al secondo tentativo di vendita senza incanto, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui attualmente si trovano anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri, servitù e/o eventuali difformità, dei seguenti 4 lotti singoli, come individuati nelle relazioni peritali cui si rimanda, siti tutti in:

**Mineo (CT), C.da S.Ippolito S.N.**

Lotti così distinti e censiti al catasto:

**1) Lotto 1:** Appartamento, foglio 99, part. 186 sub 2, categoria A2, classe 4, consistenza 7 vani-piano terra. Rendita catastale Euro 433,82 **Prezzo base : Euro 69.187,50 (già ribassato di un quarto come per legge)**

**2) Lotto 2:** Appartamento, foglio 99, part. 186 sub 4, categoria A2, classe 4, consistenza 5,5 vani-piano primo. Rendita catastale, euro 340,86 **Prezzo base. Euro 59.216,25 (già ribassato di un quarto come per legge)**

**3) Lotto 3:** Appartamento, foglio 99, part. 186 sub 6, categoria A2, classe 4, piano secondo, consistenza 6,5 vani. Rendita catastale Euro 402,84. **Prezzo Base Euro 67.423,50 (già ribassato di un quarto come per legge)**

**4) Lotto 4:** Garage, foglio 99, part. 186 sub 16, categoria C6, classe 3, Consistenza 473 mq, piano S2. Rendita catastale euro 1.001,56 **Prezzo base Euro 63.236,25 (già ribassato di un quarto come per legge).**

**Valore complessivo dei 4 lotti Euro 259.063,50**

Tutti i lotti hanno una classe energetica di tipo E

Diritto:comproprietà tra i debitori eseguiti nella misura del 500/100.

**I primi 3 lotti sono attualmente occupati da terzi soggetti, coi quali questo delegato ha stipulato, su espressa autorizzazione del Giudice n. 3 distinti contratti di locazione subordinati a clausola risolutiva espressa costituita dalla eventuale vendita-aggiudicazione dei lotti staggiati.**



**Situazione Urbanistico-amministrativa: Gli immobili inseriti nell'agro del comune di Mineo in zona residenziale, sono stati realizzati a fronte di rilascio di concessione edilizia nel 1999 e conformi alle normative urbanistiche.**



Il tutto come meglio descritto nelle consulenze tecniche d'ufficio in atti ed atti allegati, cui si fa espresso rinvio, e delle quali è raccomandata attenta lettura.

\* \* \*

Le offerte di acquisto potranno essere presentate fino al giorno **9/06/2022 ore 17:30** e saranno esaminate il giorno **10/06/2022** alle ore 17:30 sempre presso l'indicato studio professionale.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in duplice busta chiusa: sulla prima busta (busta esterna) dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna.

All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.

A pena di inefficacia l'offerta dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo, con le seguenti indicazioni:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, 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 e 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 giustifichi i poteri. 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. Qualora l'offerente voglia avvalersi di eventuali benefici fiscali previsti dalle varie normative relative all'acquisto degli immobili, dovrà farne espressa dichiarazione nell'istanza depositata e, in caso di successiva aggiudicazione, dovrà produrre, nei medesimi termini previsti per il deposito del saldo prezzo, idonea certificazione di sussistenza dei requisiti per usufruire delle agevolazioni fiscali invocate;
- 2) il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- 4) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- 5) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati - inseriti anch'essi nella busta chiusa - una fotocopia di un valido documento d'identità dell'offerente nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto professionista delegato, per un importo pari almeno al dieci per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. In caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente

Ai sensi dell'art. 571, co. 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, va indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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.

La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile, in particolare l'offerta non è efficace:

- 1) se perviene oltre il termine di presentazione sopra specificato;
- 2) se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto ai prezzi base sopra determinati;
- 3) se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al decimo del prezzo offerto.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita.

Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto ai prezzi stabiliti 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 possibilità di conseguire un prezzo superiore e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta (art. 573 c.p.c.).

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il sottoscritto delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il professionista delegato 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; infine di quella presentata per prima.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà depositare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o salvo conguaglio.

Quando ricorrono giustificati motivi che dovranno essere esplicitati, potrà darsi luogo al versamento del prezzo ratealmente in un termine non superiore a dodici mesi.

Il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione ex art. 587 cpc

\* \* \*

Si precisa inoltre che:

gli interessati hanno facoltà di visionare gli immobili prima della vendita, contattando il sottoscritto delegato/custode (tel. 0933.1963207/331.5043752)

tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. del c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio sito in Caltagirone, Piazza Bellini n. 20.

-L'addove ricorra l'ipotesi ex art. 55 R.D. n. 646/1095 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 soddisfatta l'Istituto sarà versato entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato ai debitori eseguiti 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, purchè nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi, e spese e purchè 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 R.D. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

- qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n.646, richiamato dal D.P.R. 21.01.76 n.7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10.09.93 n.385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura, nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal Delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'Istituto di credito. A tal proposito si dà AVVISO al CREDITORE FONDIARIO che dovrà, entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione, depositare e comunicare al delegato la nota riepilogativa del credito dalla quale risulti la somma dovuta a titolo di capitale, interessi, accessori e spese di procedura, coperta dal privilegio ipotecario ex art. 2855 c.c.; in caso di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Laddove ricorra l'ipotesi ex art. 55 R.D. n. 656/1905, l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al creditore, nei 30 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, soddisfatta l'ISTITUTO, sarà versato entro 30 giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore eseguito 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, purchè nei giorni 15 dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purchè il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore a 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 prezzo base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art. 5 del predetto D.L a saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

-laddove ricorra l'ipotesi ex art. quarto comma dell'art. 41 del d.lgs 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal quinto comma dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al creditore fondiario nei 60 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 cpc 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 5° comma dell'art. 41 d.lgs n. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro 15 giorni dal decreto previsto ex art. 574 cpc ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi, 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.

l'immobile e/o i lotti oggetto della presente vendita verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le iscrizioni e trascrizioni esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura;

se ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, il sottoscritto custode procederà, sempre che l'aggiudicatario non lo esenti, alla liberazione dell'immobile oggetto della presente vendita con spese a carico della procedura esecutiva;

l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al sottoscritto delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e di curare gli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura).

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

\* \* \*

Si rende altresì noto:

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive ed eventuali difformità. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;

- che 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo;

- che gli elaborati peritali relativi alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita, copia del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega sono disponibili per la consultazione sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, degli atti e documenti della procedura esecutiva.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato, nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 17:00 alle ore 19:00, previo appuntamento da concordare telefonicamente (tel.331.5043752).

Caltagirone. 16/03/2022

Il Professionista delegato  
Avv. Lisiana Campo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it