

Studio Legale Associato

Avvocati Vento & Privitera

Sede legale: Via Madonna della Via n. 161/A – 95041 Caltagirone (CT)

Tel/Fax: 0933/1960699

e-mail: vpavvocatiassociati@gmail.com

C.F. e P. IVA: 05421700872

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

AVVISO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

IV VENDITA

Proc. Es. Imm. n. 77/2012 R.G.ES.IMM.

GIUDICE: Dott.ssa A.M.Patrizia CAVALLARO

L'Avv. **GIUSEPPA PRIVITERA**, con Studio in Caltagirone Via Madonna della Via n. 161/A, cell: 347/5872806, indirizzo di posta certificata giuseppa.privitera@pec.ordineavvocaticatanita.it, email: vpavvocatiassociati@gmail.com delegato alle operazioni di vendita con ordinanza dell'1.08.2017, del G.E. dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, e successive integrazioni di cui l'ultima del 12.02.2025, nella procedura esecutiva immobiliare n. 77/2012 RG Es. imm. Tribunale di Caltagirone

AVVISA

Che il giorno **25 GIUGNO 2025 ore 10:30**, presso il suo Studio in Caltagirone, Via Madonna della Via n. 161/A, procederà alla **vendita senza incanto**, con gara nel caso di presenza di più offerenti, nella intestata procedura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il seguente bene immobile, analiticamente descritto nella perizia, allegata al fascicolo dell'esecuzione, a firma dell'Arch. Veronica Leone, 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 unico: Unità immobiliare in proprietà superficiaria costituita da villetta a schiera sita nel comune di Caltagirone, via Ernesto Basile n. 32, riportata al N.C.E.U. al foglio 161, particella 1064, sub 3, categoria A/2, classe 3, vani 8, per una superficie commerciale di mq. 200;

Fabbricato dotato di APE classe energetica F.

Prezzo base: € 97.031,25 - Offerta minima: € 72.773,43.

Data scadenza presentazione offerte: 24 giugno 2025 ore 12:00;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto, indirizzate al professionista delegato presso il suo studio in Caltagirone via Madonna della Via n. 161/A, dovranno essere presentate, entro le **ore 12:00 del 24 giugno 2025**, in bollo e in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Professionista Delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del medesimo Professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., deve contenere dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e deve essere accompagnata dal deposito cauzionale, non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a **"PROC. ESEC. IMM. N. 77/2012 TRIB. DI CALTAGIRONE"**. L'assegno per la cauzione deve essere inserito nella busta con una fotocopia dell'assegno stesso e del retro su un'unica facciata.

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

Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza recapito telefonico, stato civile, e, se, l'offerente è coniugato 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 il certificato della Camera di Commercio da cui risulti la costituzione della società e i poteri conferiti;
- allegata fotocopia di valido documento di identità dell'offerente;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;

- l'indicazione del prezzo offerto, pari o superiore all'offerta minima;

- richiesta di tassazione calcolata sul "prezzo valore" e di agevolazione acquisto prima-casa (oltre ad eventuali altri tipi di agevolazione fiscale);

- indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c..

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 nei suoi allegati.

L'offerta non è efficace:

- ✓ Se perviene oltre il termine fissato nell'avviso;
- ✓ Se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base;
- ✓ Se l'offerente non presta cauzione, come sopra determinata e descritta.

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.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Gli offerenti devono comparire personalmente, o tramite altro soggetto munito di apposita procura e/o mandato, il giorno successivo alla scadenza della presentazione delle offerte, per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.

- 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 a 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 a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

- In caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta, con tempo massimo per il rilancio di tre minuti e misura del rilancio di **€ 800,00** per il lotto unico.
- Nell'ipotesi in cui gli offerenti non dovessero aderire alla gara, come sopra specificato, si aggiudicherà il bene a favore del maggiore offerente se e quando vi saranno elementi e circostanze che lasciano ragionevolmente supporre che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
- In caso di offerte di pari importo si procederà alla vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Per individuare la 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.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista delegato entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione con assegno circolare non trasferibile intestato a **"PROC. ESEC. IMM. N. 77/2012 TRIB. DI CALTAGIRONE"**; in presenza di giustificati motivi, che dovranno essere adeguatamente esplicitati, potrà farsi luogo al versamento del saldo prezzo ratealmente in un termine non superiore ai dodici mesi.

Nello stesso termine l'aggiudicatario provvederà al deposito, mediante separato assegno circolare, di fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento di tutte le tasse e le imposta e gli oneri che sono dovuti dall'aggiudicatario.

Se entro detto termine l'aggiudicatario non avrà versato il saldo prezzo sarà disposta la revoca dell'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c. con conseguente perdita

della cauzione a titolo di sanzione. L'importo definitivo delle imposte e delle altre spese spettanti all'aggiudicatario verrà comunicato dal professionista delegato immediatamente dopo avere ricevuto dalla cancelleria la comunicazione della avvenuta sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del Giudice.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Si precisa che – laddove ricorra l'ipotesi - ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/07/1905 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, profittare del mutuo frazionato su ciascun lotto, 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 ancora 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 tale 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 dell'art. 41, comma 4 del 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 dell'art. 41, comma 5 del D. Lgs. 385/93, ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto di cui all'art. 574 C.p.c., ovvero alla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghi al creditore fondiario 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 alla banca proporzionalmente le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

Se l'aggiudicatario non intende avvalersi di tale facoltà, qualora fosse prevista, dovrà versare direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa;

L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 C.p.c., e, pertanto, verrà revocata l'aggiudicazione e perderà la cauzione versata.

L'immobile in oggetto 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 avverrà con l'emanazione del decreto di trasferimento previsto dall'art. 586 C.p.c..

Si evidenzia che, come da comma 7 dell'art. 2 del D.M. 227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione,

trascrizione e voltura catastale e ad avvenuta comunicazione del decreto di trasferimento, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo definitivo delle imposte e delle altre spese a suo carico.

Il professionista delegato provvederà 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, sin d'ora, che tutti gli importi occorrenti per tali attività - borsuali e compensi – saranno a carico della procedura.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive risultante dalla documentazione in atti, anche in relazione alla normativa introdotta con la legge n. 47/85 e al testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001 e loro successive modifiche ed integrazioni, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5[^], del citato testo unico, e di cui all'art. 40 comma 6[^] comma della citata legge n. 47/85, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Il trasferimento del bene espropriato avverrà tramite emanazione del decreto di cui all'art. 586 c.p.c.

La vendita è a corpo e non a misura.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni dei pignoramenti.

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, trascrizione dell'atto di trasferimento) sarà a carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi del comma 7 art. 2 del d.m. 227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

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

Il sottoscritto Avvocato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato **Avv. Giuseppa Privitera** presso lo studio in **Caltagirone alla via Madonna della Via n. 161/A**, al quale ci si potrà rivolgere previa intesa telefonica al n. 0933.1960699, cell: 347/5872806, o via e-mail all'indirizzo: vpavvocatiassociati@gmail.com o via pec all'indirizzo: giuseppa.privitera@pec.ordineavvocaticatania.it, per la consultazione della relazione di stima ed allegati. E' possibile visionare l'avviso di vendita, l'ordinanza di delega e la perizia sui siti www.giustizia.catania.it, www.tribunalecaltagirone.it, www.astegiudiziarie.it.

Caltagirone, li

Il delegato alla vendita

Avv. Giuseppa Privitera