Avv. Giovanna Pepi
Viale Sicilia n.25 – Caltagirone (CT)
tel- 0933 21271 fax -0933060023
e-mail: giovanna.pepi@tiscali.it
pec: giovanna.pepi@cert.ordineavvocaticaltagirone.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Procedura esecutiva immobiliare n.130/2012 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA

L'Avv. **Giovanna Pepi**, professionista delegato e custode dei beni pignorati nella proc. esec. Imm. N.130/2012 R.G.E., giusta ordinanza del 15.02.2017 resa dal G.E. Dott.ssa Daniela Angelozzi,e ordinanza del 11.01.2024 resa dal G.E. Dott.ssa A.M.Patrizia Cavallaro

Avvisa

che il giorno **19.02.2027** alle ore **18,30**, presso il proprio studio legale in Caltagirone, Viale Sicilia n.25, procederà alla **vendita senza incanto** del seguente immobile descritto nella perizia ed integrazioni, redatta dalla d.ssa Agronomo Paolo Vento, ed allegate al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che qui deve intendersi integralmente richiamata e riprodotta e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

LOTTO N.2:

Abitazione di tipo popolare in Scordia, Via Napoli n.5, piano 3 e 4, vani 4, riportato in Catasto al foglio 12, part. 276 sub 9 (già part. 312 sub 4) cat. A/4 classe 5° classe energetica G, unita di fatto alla abitazione di tipo popolare Via Garibaldi n.295, riportata in Catasto al foglio 12, particella n. 276, sub 4 piano 2 , vani 2,5, cat. A/4 classe 3°

Immobile dotato di certificato di prestazione energetica: classe G

Diritto: proprietà

Prezzo base d'asta € 21.138,24

Offerta minima: € 15.853,68 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Data scadenza presentazione offerte: 18.02.2027 h 12:00;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto, indirizzate al professionista delegato presso il suo studio in Caltagirone al viale , dovranno essere presentate, entro le ore 12:00 del 18.02.2027, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati a cura del sottoscritto professionista e previa esibizione di un valido documento di riconoscimento, gli estremi di chi materialmente provvede al deposito e dell'offerente se persona diversa da chi presenta l'offerta, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerente deve presentare una dichiarazione, in regola con le disposizioni in materia di 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, oltre, se necessario tutta la documentazione meglio descritta su punto n. 1.

All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile intestato all' avv. Giovanna Pepi per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. 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.

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.

In particolare, l'offerta deve contenere:

1. Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale prescelto in caso di persona coniugata, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, con accluse copie fotostatiche del documento d'identità e del codice fiscale.

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 o la legittimazione ad offrire in nome e per conto di persone fisiche o giuridiche, in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, è necessario indicare gli estremi della persona che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un equipollente documento.

Se l'offerente è una società o un ente occorre indicare i dati identificativi della società o dell'ente, inclusa partita iva e/o codice fiscale, allegandone fotocopia. E' inoltre necessario allegare il certificato della camera di commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente e i poteri conferiti all'offerente in udienza.

2. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
3. L'identificazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra determinato, a pena d'esclusione.
4. L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.
5. In caso di più offerenti il bene sarà aggiudicato alla maggiore offerta anche in caso di eventuale gara.

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.
- 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. La gara avverrà con tempo rialzo tre minuti e prezzo rialzo euro 500,00.
- In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione nelle modalità del deposito. Se entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, 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. Nel medesimo termine l'offerente provvederà al deposito, mediante titolo separato, di acconto per fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, per il pagamento di tutte le tasse e le imposte, nonché oneri dovuti dall'aggiudicatario. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Si precisa che ai sensi dell'articolo 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 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'articolo 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 D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

Precisa che – laddove ricorra l'ipotesi – ai sensi del 4° comma dell'art. 41 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 centoventi 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 120 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 co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni 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 paghino alla banca 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 proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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.

Si ribadisce che l'aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto è irrevocabile.

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.

Gli onorari relativi alla predisposizione del decreto di trasferimento nonché le spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e ogni onere fiscale derivante dalla vendita (voltura, registrazione, trascrizione dell'atto di trasferimento) saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli onorari per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e relative spese sono a carico della procedura.

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. Giovanna Pepi presso lo studio in Caltagirone al viale Sicilia n. 25, al quale ci si potrà rivolgere previa intesa telefonica al n. 3333868446 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 25.11.2026

Il delegato alla vendita

Avv. Giovanna Pepi

Firmato digitalmente da:
GIOVANNA PEPI
Data: 25/11/2026 12:13:00