

**TRIBUNALE ORDINARIO CIVILE DI CALTAGIRONE****R.G.ES. IMM. N. 40/2008****AVVISO DI VI VENDITA**

L'Avv. Graziella Randazzo, con Studio in Caltagirone via San Pietro n. 149, tel. 0933.339751, cell. 338.6143968, indirizzo di posta certificata [graziella.randazzo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it](mailto:graziella.randazzo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it), delegata alle operazioni di vendita e nominata custode con provvedimento del 19.09.2023 del G.E. dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, richiamata l'ordinanza di vendita del 21.12.2015 e successiva integrazione del 2.10.2023

**AVVISA**

che il giorno **28.11.2024 ore 17.30**, presso il suo Studio in Caltagirone via San Pietro n. 149 procederà al VI esperimento di vendita senza incanto al prezzo già ridotto di  $\frac{1}{4}$  dei seguenti immobili analiticamente descritti nella perizia estimativa, redatta dall'arch. Francesco Donato e allegata al fascicolo dell'esecuzione, 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 su :

**LOTTO UNICO: APPARTAMENTO IN CALTAGIRONE (CT), VIA MAZZINI N. 27, PIANO V, IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 108, PARTICELLA 1308, SUB 13, categoria A/3, classe 5, vani 4, CON ANNESSA TERRAZZA DI MQ. 69, classe energetica "F"**

**Prezzo BASE € 17.584,30**

**Offerta minima € 13.188,23 (pari al 75% prezzo base)**

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Disponibilità del bene: LIBERO

**Data scadenza presentazione offerte: 27.11.2024 h 12:00**

\*\*\*

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Le offerte di acquisto, indirizzate al professionista delegato presso il suo Studio in Caltagirone via San Pietro n. 149, dovranno essere presentate, entro le **ore 12:00** del **27.11.2024**, in bollo (€ 16,00) 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 alla "Proc. esec. immobiliare n. 2008 40 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.

L'offerta è irrevocabile 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;
- **il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta, con **eventuale richiamo al numero di lotto**;
- **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;
- **il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori**, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- 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.

- **l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.**

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.

Nel caso di più soggetti, potrà essere presentata un'unica offerta purché completa dei dati e dei documenti di tutti gli offerenti. 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, oltre all'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Si avvisa che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare o **eleggere domicilio** nel Comune del Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate in cancelleria.

Salvo quanto disposto dall'articolo 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.

\*\*\*\*\*

### **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.

- In caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base, si procederà ad aggiudicazione ad unico offerente. In caso di unica offerta, inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procederà alla vendita quando si reputa 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.

- In presenza di più offerte valide, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto; nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di tre minuti dall'offerta precedente, dovrà essere di € 500,00;
- In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte saranno equiparabili, a chi ha fatto l'offerta per primo.
- Ai fini dell'individuazione della migliore 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 presenza di istanza di assegnazione, si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

\*\*\*\*\*

#### **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, vaglia postale o bonifico bancario (purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato) intestato alla "Proc. esec. immobiliare n. 2008 40 Trib. di Caltagirone".

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

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, 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).

Si avvisa che **il termine per il saldo prezzo non beneficia della sospensione feriale** in conformità alla più recente giurisprudenza della Corte di Cassazione.

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

In caso di creditore fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento/mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento di cui all'art. 41 comma 6° del d.lgs. 385/93, dovrà versare direttamente al creditore fondiario, entro 60 giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduatoria, 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.

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 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<sup>^</sup>, del citato testo unico, e di cui all'art. 40 comma 6<sup>^</sup> 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 di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita (voltura, registrazione, trascrizione dell'atto di trasferimento) sarà a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Il professionista delegato **avv. Graziella Randazzo** è stato nominato **Custode Giudiziario** dei sopra indicati beni immobili ex art. 560 cpc; le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>;

<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> (nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it> è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo).

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario, sopra indicato, previo appuntamento telefonico in fascia pomeridiana dalle ore 16.00 alle ore 19.00.

\*\*\* \*\*

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



Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo Studio.

E' possibile visionare l'avviso di vendita, l'ordinanza di delega e la perizia sui siti internet [www.pvp.giustizia.it/pvp](http://www.pvp.giustizia.it/pvp), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.tribunalecaltagirone.it](http://www.tribunalecaltagirone.it), [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it), nonché sui siti [www.reteaste.it](http://www.reteaste.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it)

Per ogni altra informazione rivolgersi al professionista delegato.

Caltagirone, 01.08.2024

*Il delegato alla vendita*  
*Avv. Graziella Randazzo*

