

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 73/2012 R.G.E. IMM.

L'Avv. Christian Parisi, con studio in Caltagirone (CT), V.le Europa n. 32, piano primo, professionista e custode delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., prima dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Francola Maurizio Antonio Pasquale, giusta ordinanza datata 07.06.2014, successivamente dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Alessandro D'Altilia, giusta ordinanza datata 22.04.2016, e, per ultimo, dal Giudice dell'Esecuzione G.O.T. Dott.ssa Patrizia Cavallaro, giusta ordinanza del 05.09.2017

AVVISA

che il **giorno 19.11.2024, alle ore 16:00**, procederà presso il suo studio sito in Caltagirone (CT), V.le Europa n. 32, piano primo, all'esame delle offerte di acquisto, con gara in caso di più offerenti, per la **vendita senza incanto**, nella procedura specificata sopra, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, del seguente immobile, costituente LOTTO UNICO:

- immobile adibito a civile abitazione sito in Niscemi (CL), Via Popolo n. 311 (già n. 283), censito al N.C.E.U. del Comune di Niscemi (CL) al foglio 51, particella 834 piano terra, primo e secondo, Categoria A/3, Classe 2, Vani 6, Superficie lorda 116,15 mq. Classe energetica G, giusta certificazione del 25.01.2014 redatta dal CTU nominato.

Al prezzo base d'asta pari ad € 23.920,31 già ridotto di $\frac{1}{4}$ ai sensi dell'art. 591, comma 2 c.p.c., così come disposto nell'ordinanza per la determinazione delle modalità di vendita con delega al professionista del 05.09.2017, in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto; l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo già ribassato e sopra indicato; in caso di gara tra più offerenti, l'offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad € 500,00.

In caso di irregolarità, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle vigenti disposizioni legislative in materia di sanatoria relative ai trasferimenti immobiliari derivanti da procedure esecutive.

La vendita ha per oggetto il sopra indicato bene immobile nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in relazione alla normativa introdotta con la Legge n. 47/1985 e sue integrazioni, con tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive e quote condominiali relative, il tutto così come dettagliatamente descritto nella perizia di stima con allegati, alla quale si fa espresso rinvio, redatta dalla Dott.ssa Arch. Eleonora Butera, depositata presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato, nonché consultabile 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 e 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.

Il sottoscritto Professionista delegato

AVVISA CHE

- Chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili pignorati.
- L'offerta è irrevocabile, salvo quanto previsto all'art. 571 comma 3 c.p.c. .
- L'offerente deve presentare al professionista delegato per la vendita dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del 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.
- L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza come sopra determinato o 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 dovrà in particolare contenere:

- 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 di codice fiscale;
 - nell'ipotesi in cui 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;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sotto indicato.
- L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, **entro e non oltre le ore 16:00 del 18 Novembre 2024**, in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, del professionista delegato ai sensi dell'articolo 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.
 - La busta dovrà contenere, a pena di esclusione dalla vendita, assegno circolare pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato al Professionista delegato, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata.
 - In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

Il sottoscritto Professionista delegato, ancora

AVVISA CHE

- il **giorno 19 Novembre 2024, alle ore 16:00**, 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., ammettendo la presenza di coloro i quali si dichiarano offerenti per il lotto cui si riferiscono le offerte in esame;

- 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.; comunque, l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo già ribassato e sopra indicato;
- in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta (rilancio minuto: € 500,00, per i lotti il cui valore è per l'odierno tentativo di vendita inferiore o uguale ad € 50.000,00); se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, egli è autorizzato dal Giudice ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente allorquando ritenga 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. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si 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;
- il prezzo dovrà essere versato nella modalità del deposito entro centoventi giorni (120) dall'aggiudicazione; quando ricorrono giustificati motivi che dovranno essere adeguatamente esplicitati potrà darsi luogo al versamento del prezzo ratealmente in un termine non superiore a dodici mesi;
- in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito (120 giorni dall'aggiudicazione) sarà disposto ex art. 587 cpc. la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione;
- tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., 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.

- **Si rappresenta che, l'indice di prestazione energetica dell'immobile (EPgl), oggetto del presente avviso di vendita, è di 466,2 KWh/m², così come certificato dal CTU, dott.ssa Arch. Eleonora Butera, nella relazione di stima.**
- Nell'ipotesi di credito fondiario – ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 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 soddisfatta l'Istituto sarà versato 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 appartamento 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 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.
- Il sottoscritto Professionista, 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 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 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.
- La classe energetica di appartenenza dell'immobile espropriato è la classe G.
- Il sottoscritto Professionista avvisa, inoltre, che 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'articolo 586 cpc.

Presso lo Studio Legale del professionista delegato nei giorni di Martedì e Giovedì, dalle ore 16:30 alle ore 19:30, previa intesa telefonica al numero +39 0933.34019, i creditori potranno consultare gli atti del fascicolo dell'esecuzione mentre gli altri interessati (potenziali acquirenti etc) potranno consultare solamente la copia della relazione dell'esperto ed i relativi allegati.

Il presente avviso di vendita, l'ordinanza di delega, gli elaborati peritali e relativi allegati saranno consultabili per almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet: www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecaltagirone.it e www.giustizia.catania.it.

Per ogni altra informazione rivolgersi al Professionista delegato.

Caltagirone, li 05.09.2024

Il Professionista delegato, Avv. Christian Parisi (F.to)