

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE - SEZIONE ESECUZIONI**

**AVVISO DI II VENDITA IMMOBILIARE**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 135/2010 r.g.e.**

L'avv. **FILIPPO LO FARO**, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, giusta ordinanza del 16/11/2016,

**AVVISA**

che il giorno 17/01/2025, alle ore 16:00, procederà presso il suo studio sito in Caltagirone, Via Giovanni Pascoli n. 6, all'esame delle offerte di acquisto, con gara in caso di più offerenti, per la vendita senza incanto, nella procedura sopra specificata, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, dei seguenti beni immobili:

- **LOTTO UNICO**: fondo rustico sito in c.da Baudilli, agro di Mineo, esteso ha 10.24.49 (agrumeto, frutteto ed uliveto), distinto in due corpi, uno allibrato al foglio 143, particelle 27, 28, 29, 30, 32, 36, 110, 128 (ente urbano - corte pertinenziale) e 129, il secondo al foglio 132, particelle 94; i fabbricati rurali censiti al catasto terreni del Comune di Mineo, foglio 143, particella 128, sub 2 (deposito e vasca acqua), sub 3 (pessimo stato conservazione) e sub 4 (da demolire); i fabbricati censiti al foglio 143,

particelle 28 e 30 (demoliti); i detti fabbricati fanno parte della dotazione strutturale, unitamente a vano alloggio motore (da accatastare), pozzo vasca (non autorizzata) ed invaso (non autorizzato); il lotto presenta una serie di irregolarità meglio descritte nella CTU in atti, il cui costo di sanatoria, accatastamento, demolizione e regolarizzazione è stato computato ai fini della determinazione del **Prezzo a base d'asta € 69.470,77**, aumento minimo per il caso di gara € 800,00.

L'unico fabbricato rurale per il quale è stata necessaria l'APE è quello censito al catasto terreni del Comune di Mineo, foglio 143, particella 128, sub 3, classe energetica G.

**L'offerta minima potrà essere pari al 75 % del prezzo base suindicato.**

La vendita ha per oggetto i sopra indicati beni immobili, nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù, attive e passive, e, comunque, per come più dettagliatamente descritti nell'ordinanza di vendita e nelle perizie di stima depositate in data 27.01.2012 e sua integrazione del 27.03.2015 a firma del Dott. Agronomo Salvatore Carmisciano, tutte allegare al fascicolo della procedura esecutiva, che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che

concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per i rinvii in esse contenuti alle ulteriori eventuali C.T.U. espletate nel corso della procedura.

Il sottoscritto Professionista delegato

**AVVISA CHE**

- ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato;
- 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'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della CTU in atti e di eventuali integrazioni;
- l'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, entro le ore 12 del 16/01/2025, giorno precedente l'esame delle offerte, 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 nella data 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 a: "PROC. ESEC. IMMOB. N. 135/2010 R.G.E. TRIBUNALE DI CALTAGIRONE", 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 17/01/2025, 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 che si dichiarano offerenti per il bene 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 siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

- in caso di pluralità di offerte, gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta [rilancio minimo € 800,00; termine massimo per il rilancio tre (3) minuti]; se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il sottoscritto Professionista delegato 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 e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
- il prezzo dovrà essere versato nella modalità del deposito entro centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione (senza sospensione feriale), unitamente ad acconto sulle spese pari al 20 % del prezzo offerto; quando ricorrono giustificati motivi che 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, senza sospensione feriale) sarà disposta, ex art. 587 c.p.c., 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 sottoscritto Professionista delegato presso il suo studio;
- ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646, se del caso, 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, se del caso, 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  $\frac{2}{5}$  al residuo credito dell'Istituto oppure 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 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 T.U.B., se del caso, 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. o 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'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, incluse le irregolarità urbanistiche e necessità di regolarizzazione, ben descritte nella CTU e sue integrazioni, accettate dall'aggiudicatario, 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 c.p.c.;
- presso lo Studio Legale del professionista delegato nei giorni di Martedì e Giovedì, dalle ore 17,00 alle ore 20,00, previa intesa telefonica, 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.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 su [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it)

Caltagirone, 16/10/2024

Il Professionista delegato

Avv. *Filippo Lo Faro*