

Avv. Salvatore Arancio

Via Madonna della Via 161/A
95041 - Caltagirone (CT)
Tel. 0933/23171 - Fax. 0933/1936099

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

AVVISO DI 5° TENTATIVO DI VENDITA

237/2008 R.G.C.

L'Avv. Salvatore ARANCIO, con Studio in Caltagirone, Via Madonna della Via n.161/A, iscritto al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati presso il Tribunale di Caltagirone, quale professionista delegato alla vendita dal Tribunale di Caltagirone, Avv.^{to} Flora DOMICOLI, giusta ordinanza del 30/aprile/2015, e successive ordinanze del 12/03/2018, del 13/11/2020 del e del 16/02/2022, a firma del Tribunale di Caltagirone. Dott.ssa Patrizia CAVALLARO, con cui è stata disposta la vendita dell'immobile sotto meglio descritto

AVVISA

che in data **24/gennaio/2025 (venerdì) alle ore 17.30** presso il proprio Studio sito in Caltagirone Via Madonna della Via n.161/A procederà all'esame delle offerte di acquisto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, così individuato, ed al seguente prezzo base; termine per il deposito delle offerte **23/gennaio/2025 (giovedì) alle ore 17.30**, presso il proprio Studio sito in Caltagirone Via Madonna della Via n.161/A scala A, terzo piano:

lotto unico: a) abitazione in villino sita in Caltagirone c.da Regalseme censita al N.C.E.U. Al foglio 105 part.540 cat.A/7, cl.1, vani 7,0, R.C. €.451,90 piano rialzato e primo;

b) terreno sito in Caltagirone censito al N.C.T. Al foglio 105 particella 448 seminativo, cl.3, R.D. €.7,65, R.A., €1,89 di are 18.30;

- **Prezzo base d'asta €51.890,62;**
- **Offerta minima il 75% del prezzo a base d'asta, €38.917,96;**
- **Minima offerta in aumento €800,00;**
- **Valore di Stima €123.300,00;**
- **A.P.E. "G"**
- **Iban CC intestato alla procedura IT62C0623083910000015633023**

la vendita ha per oggetto l'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è dettagliatamente descritto nella perizia di stima redatta dal dal CTU, Geom. Michelangelo PACE, consultabile o presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Caltagirone ovvero presso il sito internet www.astegiudiziarie.it ;

oltre il prezzo di acquisto l'aggiudicatario dovrà versare una somma pari al 10% del prezzo stesso, salvo restituzioni e conguagli per il costo delle formalità e voltura a carico dell'aggiudicatario.

“ 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 le ore 17,30 del giorno precedente** quello fissato per l'esame, 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”.

d) **fissa**, al giorno successivo alla scadenza del termine sub b), l'eventuale comparizione degli offerenti avanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573 c.p.c., secondo le previsioni delle lettere e) ed f) che seguono;

e) **avvisa** che 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.;

f) **avvisa** che in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta (euro 800,00 trattandosi di lotti il cui valore è superiore ad euro 50.000,00 ma è inferiore ad euro 100.000,00); termine massimo per il rilancio tre minuti); che 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; che 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;

g) **avvisa** che 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; **il termine per il saldo del prezzo non gode del periodo di sospensione feriale dei termini, per come stabilito dalla Suprema Corte di Cassazione;**

h) **avvisa**, altresì, che 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;

i) **specifica** che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice, o dal cancelliere o dal Giudice sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo o nel luogo da essi indicato;

l) **evidenzia** che l'indice di **prestazione energetica** del fabbricato soggetto alla normativa di certificazione energetica è "G";

m) **precisa** che – laddove ricorra l'ipotesi – 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 soddisfatto 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 . 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;

n) precisa che 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. In caso di istanza ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario, laddove l'aggiudicatario di ciascun lotto non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal 5° comma, medesimo articolo, il creditore stesso dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione dalla quale risulti la somma dovuta a titolo di capitale, interessi, accessori e spese di procedura, coperta dal privilegio ipotecario ex art. 2855 c.c., che il delegato dovrà attentamente verificare, provvedendo a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura nonché per l'eventuale definitiva liberazione dell'immobile, ove tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura (in misura comunque cautelativamente non inferiore al 20% del prezzo) il delegato, e dietro visto autorizzatorio del GE, comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà invece essere versata alla procedura; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento contabile equipollente, l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto

Nel caso in cui il creditore fondiario non formuli l'istanza e/o non depositi la nota riepilogativa del credito nei termini indicati, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo sul conto intestato alla procedura ed il

creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c..

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.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine non gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):

Tutte le attività che, a norma degli art.571 e segg. C.P.C, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice istruttore sono eseguite dal professionista delegato Avv. Salvatore ARANCIO presso il proprio Studio Legale in Caltagirone, Via Madonna della Via n.161/A, al quale ci si potrà rivolgere nei giorni dal lunedì al venerdì di ogni settimana dalle ore 17.30 alle ore 20.00, previa intesa telefonica, per consultare il fascicolo dell'esecuzione e/o la relazione di consulenza d'ufficio da parte degli aventi diritto (**cell. 3397094926**).

Il testo integrale dell'ordinanza per la determinazioni delle modalità di vendita, che saranno seguite nella procedura è disponibile, o presso la Cancelleria del Tribunale di Caltagirone, ovvero sul sito www.astegiudiziarie.it ; in caso di discordanza tra il presente avviso di vendita e l'ordinanza per le determinazioni delle modalità di vendita sarà quest'ultima a fare fede.

per ulteriori dettagliate informazioni è possibile consultare il sito internet www.astegiudiziarie.it o rivolgersi al professionista nonché custode delegato Avv. Salvatore ARANCIO Via Madonna della Via n.161/A, 95041 Caltagirone (CT) **cell.3397094926**, e.mail Avv.arancio@gmail.com ,pec avv.arancio@kalatpec.it,

Caltagirone 21/10/2024

Avv. Salvatore ARANCIO

