

*Avv. Salvatore Arancio*

Via Madonna della Via n.161/a  
95041 - Caltagirone(CT)  
Tel. 093323171 - Fax. 0933/32350

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.84/2014**

**AVVISO DI QUARTO TENTATIVO DI VENDITA**

l'**Avv. Salvatore ARANCIO**, con Studio in Caltagirone (CT), Via Madonna della Via n.161/a, iscritta al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati presso il Tribunale di Caltagirone, quale professionista delegato ai sensi dell'art.591 *bis* C.P.C. dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.<sup>ssa</sup> Patrizia CAVALLARO giusta ordinanza del 12/09/2018 con cui è stata disposta la vendita degli immobili sotto meglio descritti,

**AVVISA**

che in data **31/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 per la vendita senza incanto nella procedura sopra indicata, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili pignorati, così individuati e con il seguente prezzo base, diminuito per il quarto tentativo.

**lotto unico al prezzo di €.48.937,50 (Euro quarantottomilanovecentotrentasette,50)** immobile sito in San Michele di Ganzaria, Pio La Torre n. 10 piano 2, identificato in catasto al Foglio 11, part. 19, sub 18 e 8 censito al N.C.E.U. del Comune di San Michele di Ganzaria; **(Si evidenzia che l'indice di prestazione energetica dell'immobile è rientrante in classe "F".);**

**immobile attualmente occupato**

**PREZZO BASE €€.48.937,50**

**OFFERTA MINIMA €36.703,12 (PREZZO BASE MENO IL 25%)**

**RIALZO MINIMO €500,00**

**VALORE DI STIMA €116.000,00**

**TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE 30/gennaio/2025 (giovedì) alle ore 17.30 presso lo Studio dello stesso professionista delegato sito in Caltagirone Via Madonna della Via n.161/A piano 3°;**

la vendita ha per oggetto l'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, dettagliatamente descritto nella perizia di

stima redatta dalla Dott.<sup>ssa</sup> Ing. Paola Matafù, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Caltagirone, nonché consultabile presso i siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) [www.tribunalecaltagirone.it](http://www.tribunalecaltagirone.it) [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it); si rende edotto inoltre che il sottoscritto professionista delegato è stato nominato anche custode degli immobili.

L'offerta dovrà essere presentata a norma dell'art.571 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 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".

il giorno 31/gennaio/2025 (venerdì) alle ore 17.30 si apriranno le buste alla eventuale presenza degli offerenti avanti al sottoscritto professionista per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573 c.p.c..

**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.;

**avvisa** che in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta (rilancio minuto) : €.500,00 **stante che il valore del lotto è inferiore ad euro €.50.000,00; (termine massimo per il rilancio tre minuti);**

**avvisa** 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;

Si **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; 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;

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

**Inoltre l'aggiudicatario dovrà versare una somma pari al 10% del prezzo di aggiudicazione per la trascrizione del decreto di trasferimento e per le formalità immobiliari a lui spettanti, salvo conguagli e restituzioni.**

Si 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 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.

**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 richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario e laddove l'aggiudicatario di ciascun lotto non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal suddetto co. 5° dello stesso articolo, all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario il delegato procederà al calcolo approssimativo delle somme necessarie per la liquidazione dei propri compensi, delle spese a carico della procedura (indicativamente quelle per la cancellazione dei gravami esistenti, quelle di custodia e quelle relative alle spese legali del precedente qualora diverso dal fondiario), ad accantonare le somme necessarie per le predette spese e, dietro autorizzazione del G.E. al quale andrà allegato specifico prospetto dei conteggi sopra evidenziati, ad emettere ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario.

Si 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.

si segnala che l'offerta è irrevocabile, nei modi e nei limiti previsti dall'art.571 C.P.C..

La validità e l'efficacia dell'offerta è regolamentata dal codice di procedura civile (art.571 C.P.C. e ss.).

Tutte le attività che, a norma degli art.571 e segg. C.P.C, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal professionista delegato Avv. Salvatore ARANCIO presso il proprio Studio Legale in Via madonna della Via n.161/A, Caltagirone (CT), al quale ci si potrà rivolgere nei giorni di lunedì, martedì e giovedì 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.

Il testo integrale dell'ordinanza per la determinazioni delle modalità di vendita, che saranno seguite nella procedura è disponibile, o presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Caltagirone, ovvero presso lo Studio del sottoscritto professionista delegato, ovvero sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://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](http://www.astegiudiziarie.it) [www.tribunalecaltagirone.it](http://www.tribunalecaltagirone.it) [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it). , o rivolgersi al professionista delegato Avv. Salvatore ARANCIO Via Madonna della Via n.161/A, 95041 Caltagirone (CT) tel 093323171, Fax 0933 23250, CELL.**3397094926**, e.mail [avv.arancio@gmail.com](mailto:avv.arancio@gmail.com) it , mail certificata [avv.arancio@kalatpec.it](mailto:avv.arancio@kalatpec.it)

Caltagirone 24/10/2024

Avv. Salvatore ARANCIO

