

Esecuzione n. 23/2013 RGE Tribunale di Caltagirone

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Cavallaro

Delegato alla vendita: Avv. Lucia Bellavia con studio in Caltagirone in Via S.Domenico savio 3/c

AVVISO DI VENDITA

Presso lo studio del sottoscritto professionista delegato alle operazioni di vendita, Avv. Lucia Bellavia, sito **in Caltagirone alla via S.Domenico Savio**, è stata fissata il giorno 22.1.2025 alle ore **17:00** la vendita senza incanto ai sensi degli artt. 570° e seguenti c.p.c. del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dal geom.Salonia Giovanni, ed 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 sui beni:

- ✓ **Lotto unico** :appartamento sito a Caltagirone in Via Guglia 5 piano 2 censito al catasto fabbricati del comune di Caltagirone al foglio 87 partt 4566 sub 3
- ✓ Regolarità urbanistica : opere iniziate antecedentemente al 1 settembre 1967
- ✓ certificazione ape g
- ✓ **Diritto**: proprietà

Data scadenza presentazione offerte 21.1.2025

Prezzo base € 14.396.49 ; offerta minima in aumento euro 500,00

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto, indirizzate al professionista delegato presso il **suo studio in Caltagirone via S.Domenico savio 3/c**, dovranno essere presentate, entro le ore 12:00 del **21.1.2025**, vale a dire il giorno precedente la data della vendita (22 Gennaio 2025), in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati a cura del sottoscritto professionista e previa esibizione di un valido documento di riconoscimento, gli estremi di chi materialmente provvede al deposito e dell'offerente se persona diversa da chi presenta l'offerta, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerente deve presentare una dichiarazione, in regola con le disposizioni in materia di bollo, contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre, se necessario tutta la documentazione meglio descritta sub punto n. 1.

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura **e da inserire all'interno della busta**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'assegno per la cauzione deve essere inserito nella busta **con una fotocopia dell'assegno stesso e del retro in un'unica facciata** che il sottoscritto professionista sigillerà idoneamente al momento del deposito. In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

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 fissato nell'avviso;
- ✓ Se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza (€ **14.396,49**);
- ✓ Se l'offerente non presta cauzione, come sopra determinata e descritta.

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.

In particolare, l'offerta deve contenere:

1. Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale prescelto in caso di persona coniugata, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche

presentarsi all'udienza fissata per la vendita, con accluse copie fotostatiche del documento d'identità e del codice fiscale.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, 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 certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri o la legittimazione ad offrire in nome e per conto di persone fisiche o giuridiche, in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, è necessario indicare gli estremi della persona che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un equipollente documento.

Se l'offerente è una società o un ente occorre indicare i dati identificativi della società o dell'ente, inclusa partita iva e/o codice fiscale, allegandone fotocopia. E' inoltre necessario allegare il certificato della camera di commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente e i poteri conferiti all'offerente in udienza.

2. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
3. L'identificazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al ,prezzo base sopra determinato ed indicato (€ **14396,49**), a pena d'esclusione, offerta minima in aumento euro 500,00
4. L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e di rinunciare alla proposizione di qualsiasi azione di nullità, annullamento, invalidità o risarcimento derivante dall'omessa consegna dell'attestato di certificazione energetica.

In caso di più offerenti il bene sarà aggiudicato alla maggiore offerta anche in caso di eventuale gara.

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.

- 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 a un quarto si darà luogo alla vendita se e quando vi saranno elementi e circostanze che lasciano ragionevolmente supporre che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.
- In caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta.
- Nell'ipotesi in cui gli offerenti non dovessero aderire alla gara, come sopra specificato, si aggiudicherà il bene a favore del maggiore offerente se e quando vi saranno elementi e circostanze che lasciano ragionevolmente supporre 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. Per individuare la migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; in presenza di giustificati motivi, che dovranno essere adeguatamente esplicitati, potrà farsi luogo al versamento del saldo prezzo ratealmente in un termine non superiore ai dodici mesi. 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. Nel medesimo termine l'offerente provvederà al deposito, mediante titolo separato, di fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo

di aggiudicazione , per il pagamento di tutte le tasse e le imposte, nonché oneri dovuti dall'aggiudicatario. L'eventuale somma residua verrà restituita all'esito dell'esecuzione integrale di tutti gli adempimenti posti a carico del sottoscritto professionista delegato, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

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

Si specifica, altresì che, ai sensi dell'art. 41, comma 5 e 6 D.Lgs. 385/1993 l'aggiudicatario o l'assegnatario possono subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici 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 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.; 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.

In caso di vendita di più lotti ciascun aggiudicatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, verserà direttamente alla banca parte del prezzo corrispondente al

complessivo credito della stessa. L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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.

Si ribadisce che l'aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto è irrevocabile.

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[^], del citato testo unico, e di cui all'art. 40 comma 6[^] 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. Inoltre si dichiara di non essere in grado di verificare se tutti gli impianti (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, elettrici, sanitari, radiotelevisivi, riscaldamento, gas etc) siano conformi alle normative vigenti. Detto immobile, pertanto, sarà venduto nello stato di fatto in cui questi ultimi oggi si trovano e relativamente ai quali viene espressamente esclusa la garanzia di legge.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi comprese ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia,

non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni dei pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura, ma con costi anticipati dall'aggiudicatario che per la stessa somma ha diritto al rimborso in pre - deduzione.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che il bene risulti al momento della vendita legittimamente detenuto dall'occupante.

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

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

Per il resto, ivi compreso termine deposito saldo e termine deposito cauzione, valgono le condizioni in precedenza esposte qualificando i precedenti termini come essenziali e perentori, pena la decadenza dell'aggiudicazione.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal delegato alla vendita e custode giudiziario : Avv. Lucia Bellavia con studio in Caltagirone via S.Domenico Savio 3/c, e sui siti internet www.astegiudiziarie.it - www.giustizia.catania.it - www.tribunaledicaltagirone.it

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, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Caltagirone, 28/10/2024

Il delegato alla vendita

Avv. Lucia Bellavia.

