

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE

Sezione esecuzioni

Procedura esecutiva n. 17/16 R.G. Es.

G. E. Dott.ssa Cavallaro

Custode Giudiziario e delegato alla vendita Avv. Valentina Fraggetta

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

II ESPERIMENTO

L'avv. Valentina Fraggetta, con studio in Caltagirone, V.le M. Milazzo n. 157, quale custode e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c. p. c. dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Angelozzi oggi dott.ssa Cavallaro, giusta ordinanza datata il 03.08.2017

AVVISA

che il giorno 20/02/2025, alle ore 18.00 presso il suo studio legale sito in Caltagirone (CT), V.le M. Milazzo n.157 dinnanzi a sé avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

La vendita ha ad oggetto i seguenti beni:

Lotto 1) piena proprietà di abitazione di tipo civile 4,5 vani, secondo piano di una palazzina sita alla via D. Tempio s.n., oggi via Giuseppe A. Borghese n. 9 in Caltagirone (CT), mq 94 censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, al foglio 107 part. 65, sub. 18, cat. A/2, classe 6, vani 4,5, rendita 383,47, classe energetica G

Prezzo base d'asta € 58.025,25

Rialzo minimo € 800,00

Cauzione non inferiore al 10%

Offerta minima non inferiore ad euro 43.518,94 pari al 75% del prezzo base indicato in ordinanza.

Lotto 2) piena proprietà di box auto, piano terra sito alla via D. Tempio s.n., oggi via Giuseppe A. Borghese n. 9 in Caltagirone (CT), mq 15 censito al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone, al foglio 107 part. 65, sub. 3, cat. C/6, classe 6, rendita 72,82, classe energetica G

Prezzo base d'asta € 6.075,00

Rialzo minimo € 500,00

Cauzione non inferiore al 10%

Offerta minima non inferiore ad euro 4.556,25 pari al 75% del prezzo base indicato in ordinanza

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerente deve depositare entro le ore 18,00 del giorno 19/02/2025, presso lo studio suindicato in Caltagirone V.le M. Milazzo n. 157, offerta d'acquisto in busta chiusa all'esterno della quale dovranno essere annotati, a cura del professionista delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito – che può essere anche persona diversa dall'offerente - il nome del giudice dell'esecuzione, del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta a pena di inefficacia della stessa deve essere redatta in bollo e dovrà contenere le seguenti indicazioni:

1) Cognome, nome luogo e data di nascita, codice fiscale domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico;

In caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche dei documenti di identificazione e del codice fiscale.

Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentate di un altro soggetto dovranno essere indicati i dati identificativi della società o ente inclusa la partita iva e codice fiscale, accludendone fotocopia nonché allegare il certificato della camera di commercio o registro delle imprese dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente.

Qualora l'offerente voglia avvalersi di eventuali benefici fiscali previsti dalle varie normative relative all'acquisto degli immobili, dovrà farne espressa dichiarazione nell'offerta depositata e in caso di successiva aggiudicazione dovrà produrre nei medesimi termini previsti, per il deposito del saldo prezzo, idonea certificazione di sussistenza, dei requisiti per usufruire delle agevolazioni fiscali invocate.

2) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato.

3) Il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

4) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere comunque, superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;

5) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi nella busta chiusa- una fotocopia di un valido documento di identità dell'offerente e a pena d'inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione intestato a Procedura esecutiva n. 17/16 R.G. immobiliare Trib. Di Caltagirone, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su un'unica facciata.

Detta cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto e sarà invece restituita immediatamente in caso di mancata aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 c. p. c., chiunque tranne il debitore è ammesso a formulare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult. comma c. p. c.

In caso di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà 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, oltre all'indicazione di quello, tra questi che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile; in particolare, si precisa che l'offerta non è efficace:

- Se perviene oltre il termine di presentazione sopra indicato
- Se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base sopra determinato;
- Se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Salvo quanto disposto dall'articolo 571 c. p. c., l'offerta presentata è irrevocabile: pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore offerente, anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

* * *

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 20/02/2025 alle ore 18,00 presso lo studio legale sopra indicato, alla sola presenza degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte e alla delibera sulle stesse.

- In caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base si procederà ad aggiudicazione ad unico offerente. In caso di unica offerta, inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procederà alla vendita quando si reputa 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.

- In presenza di più offerte valide, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto; nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di tre minuti dall'offerta precedente dovrà essere di € 800,00 per il lotto n.1 e euro 500,00 per il lotto n. 2.

In assenza di adesione alla gara il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte saranno equiparabili a chi ha fatto l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il professionista delegato 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; infine, di quella presentata per prima.

In presenza di istanza di assegnazione si potrà procedere all'aggiudicazione solo se il prezzo offerto è pari almeno al prezzo base.

* * *

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

a) L'aggiudicatario, laddove ricorra l'ipotesi ai sensi dell'art. 55R.D. 16/07/1905 n. 646, dovrà pagare direttamente al creditore, che ne abbia fatto espressa richiesta prima della vendita, 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 che vi sarà costretto con i mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese.

L'eventuale residua differenza- unitamente alla quietanza del pagamento diretto eseguito - sarà versata dall'aggiudicatario al professionista medesimo dedotta la cauzione, nel termine fissato di nell'avviso (120 giorni) e con le modalità sopra indicate.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto ogni aggiudicatario potrà con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato purché entro quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le rate scadute, gli accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui 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 base. Ove l'acquirente non eserciti tale facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art. 55 del citato D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.

b) Laddove ricorra l'ipotesi, ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D. Lgs 385/93, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal 5° comma dello stesso articolo, dovrà versare direttamente al creditore fondiario nei sessanta 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 sarà considerato inadempiente ex art. 587 c. p. c. con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese.

L'eventuale residua differenza sarà versata entro 60 giorni dalla vendita dall'aggiudicatario al professionista medesimo dedotta la cauzione in libretto bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice.

Ai sensi del 5° comma dell'art. 41 D. Lgs 385/93 l'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.

c) In ogni altro caso l'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del professionista delegato entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione, con assegno circolare non trasferibile intestato a procedura esecutiva

n. 17/16 R.G o con bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Il mancato versamento del prezzo determinerà la revoca dell'aggiudicazione e le somme versate verranno incamerate dalla procedura.

Alla comunicazione della sottoscrizione del decreto di trasferimento, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo definitivo delle imposte e delle spese, compresi i compensi al delegato, a lui spettanti. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri e accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate ivi compresa la cauzione versata.

* * *

Si precisa che tutte le attività che a norma degli art. 571 e segg. c. p. c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o ancora dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto professionista delegato presso il luogo sopra indicato in Caltagirone Viale Mario Milazzo n. 157

* * *

L'immobile oggetto della presente vendita verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le iscrizioni e trascrizioni esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura.

La vendita verrà effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze e accessori, ragioni e azioni servitù attive e passive e eventuali difformità. La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento indennità o risoluzione 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, la mancanza di qualità o difformità del bene venduto, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso o dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati nella perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita, copia del presente avviso di vendita nonché dell'ordinanza di delega sono disponibili per la consultazione sul sito internet: www.astegiudiziare.it.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita degli atti e dei documenti della procedura esecutiva.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene o ricevere maggiori informazioni, previo appuntamento con il sottoscritto delegato e custode ai seguenti numeri di telefono fisso 0933.27255 o mobile 3332014672.

Caltagirone li 27.11.2024

Avv. Valentina Fraggetta