

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE**  
**Sezione esecuzioni**  
**Procedura esecutiva n.75/1999 + 4/02+48/05 R.G. Es.**

**Custode Giudiziario e delegato alla vendita Avv. Agnese Milazzo**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**V ESPERIMENTO**

**L'Avv. Agnese Milazzo**, professionista delegato, dal G.E. Dott.ssa Daniela Angelozzi presso il Tribunale di Caltagirone, giusta ordinanza del giorno 17.5.2017 e successive modifiche e integrazioni del 23.7.2018 e del 31.10.24

**AVVISA CHE**

In data **21 febbraio 2025 ALLE ORE 18.00** presso lo studio del sottoscritto avvocato sito in Caltagirone Viale Mario Milazzo n. 198 dinanzi a sé avrà luogo la

**VENDITA SENZA INCANTO**

del seguente bene immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche sotto il profilo urbanistico e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. e come meglio descritto nella perizia estimativa a firma del Geometra Giuseppe Scacciante del giorno 11.1.2008 e succ ii.mm. del 15 dicembre 2015:

**LOTTO UNICO ( lotto A) - piena proprietà** dell'immobile sito in territorio di Caltagirone Contrada Favarella, composto da un

- **Villino con annessi fabbricati, piscina, garage e tettoie in legno** censito al NCEU del Comune di Caltagirone **al foglio 195 part.177 sub 5,6,7,8,9,10 – Part.ile 345, 348 classe energetica G, F.**

**Base d'asta 171.808,59**

**Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto**

**Offerta minima non inferiore € 128.856,44**

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

L'offerente deve depositare entro **le ore 12,00 del giorno 20 febbraio 2025,** presso lo studio suindicato in Caltagirone Viale Mario Milazzo n. 198, 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 rappresentante di 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 risultino la costituzione della società o ente e 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

- **L'indicazione del prezzo offerto** che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato.
- **Il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- **Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori**, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- **L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle sue successive integrazioni.**

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 "PROC. ESEC. IMMOBILIARE 75/1999 TRIB. 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 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.

Si avvisa che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare o eleggere domicilio nel Comune del Tribunale e che in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate in cancelleria. 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 21 febbraio 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 superiore di € 1.500,00.

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**

In caso di aggiudicazione , il termine per il deposito del saldo prezzo sarà quello indicato nell'offerta e comunque entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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.

**Ai sensi del comma V dell'art 41 del D. Lgs. n. 385/93** ogni aggiudicatario potrà subentrare **nel contratto** di finanziamento stipulato dal debitore esecutato, assumendosi i relativi obblighi purchè **entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione** paghi alla banca le rate scadute, gli accessori gli interessi e le spese. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. in difetto di che, vi sarà costretto con i mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese

**Si precisa altresì che, nell'ipotesi di credito fondiario ai sensi dell'art 41 D.Lgs n. 385/93, e ove il creditore ne faccia specifica richiesta,** 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.

**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 l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Alla comunicazione della sottoscrizione del decreto di trasferimento, il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario **l'importo definitivo delle imposte e delle spese 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. 198

\* \* \*

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.

**L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto dell'immobile nonché dei compensi spettanti al sottoscritto delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e di curare gli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura).**

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge in materia.

\* \* \*

### **INFORMAZIONI E VISITE**

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.

Si avvisa, inoltre, 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

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, 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.

Si rende noto inoltre che per gli immobili realizzati in violazione delle norme in materia urbanistica-edilizia, l'aggiudicatario potrà provvedere, ove consentito dalla legge, con spese ed oneri a suo esclusivo carico, a richiedere la variazione catastale, il permesso in sanatoria e/o domanda di concessione entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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.astegjudiziare.it](http://www.astegjudiziare.it), [www.tribunalecaltagirone.it](http://www.tribunalecaltagirone.it) e [www.giustizia.catania.it](http://www.giustizia.catania.it) nonché su ulteriori siti immobiliari quali [www.casa.it](http://www.casa.it), e [www.kijiji.it](http://www.kijiji.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 0933.1719733 o mobile 338.4439430.

Caltagirone 17.12.2024

**Avv. Agnese Milazzo**