



TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

G. E.: Dott.ssa Cavallaro
Procedura esecutiva imm. n. 9/2005 R.G.

----- O -----

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

5° Tentativo di vendita

Il sottoscritto **Avv. Stefano Nobile**, con studio in Catania, Via Vittorio Emanuele Orlando, 15, professionista delegato alle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del G.E. Daniela Angelozzi del 4.06.2018 e successiva emessa dalla D.ssa A.M. Patrizia Cavallaro in data 31.03.2022 e nuova ordinanza di proroga per ulteriori due tentativi di vendita del 18.05.2024.

AVVISA

che il **giorno 02 aprile 2025 ore 17.00**, in Palagonia (CT), Via Palermo 58, presso lo studio professionale dell'Avv. Carmelo Coco, procederà alla vendita **SENZA INCANTO**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, delle seguenti unità immobiliari:

LOTTO UNICO – Prezzo base € 13.615,31 (offerta Minima ammissibile € 10.211,48)

Casa terrana, adibita a locale commerciale, sita in San Michele di Ganzaria (CT), via Principe di Piemonte nn. 11-13, composta da quattro stanze comunicanti tra loro, per una superficie complessiva di circa mq.136. Confinante nell'insieme con la detta via Principe di Piemonte, dalla quale ha l'accesso, con la via Francesco Giangradi e con proprietà di terzi dagli altri due lati.

Censita al Catasto del Comune di Michele di Ganzaria al foglio 12 particelle 408 sub.1 – 49 sub1 e 1243 sub 1, Categ. A/4, classe 2, vani catastali 5, R.C.E. 92,96 via Principe di Piemonte n.11 – 13 P.T.

SITUAZIONE URBANISTICA

Nella relazione resa dall'esperto si legge che l'immobile risulta essere stato costruito in data anteriore allo 01.09.1967 e che non è riscontrabile alcuna difformità urbanistica. In merito all'attuale destinazione d'uso, l'immobile è occupato dal debitore, autorizzato dal G.E. temporaneamente sino alla vendita, che vi conduce un'attività commerciale. Poiché l'immobile catastalmente risulta per civile abitazione (categoria A/4) sarà comunque possibile il cambio di destinazione d'uso al fine di regolarizzarne la situazione amministrativa. All'uopo si precisa che è già stata presentata un'istanza ma che occorre completare la pratica con gli elaborati richiesti con un costo calcolato dal CTU di circa €.1.000,00. L'immobile si trova in classe energetica di tipo "G".

PRECISAZIONI

Per tutto quanto sopra esposto e per quanto non descritto in relazione di consulenza l'aggiudicatario potrà, in caso di necessità e qualora ne ricorrano i presupposti la cui sussistenza l'aggiudicatario avrà l'onere di verificare personalmente, avvalersi delle disposizioni di legge in materia di sanatoria previste dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e dall'art. 40, 6 comma Legge 47/85, relative ai trasferimenti di proprietà di immobili in esito a procedure esecutive immobiliari.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di consulenza tecnica depositata in atti, e relative integrazioni e supplementi, alle quali si fa espresso rinvio, al fine dell'esatta descrizione dello stato di fatto e di diritto degli immobili pignorati, e di cui è raccomandata l'attenta lettura, e il cui contenuto si intenderà per conosciuto ed accettato da parte dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA

A) Chiunque, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile in vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 cpc;

B) *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 12,00 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.

C) ULTERIORI PRECISAZIONI SULLE OFFERTE

- 1) L'offerta deve essere in regola con il bollo mediante apposizione di marca da € 16,00, e deve essere presentata, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita, c/o lo Studio professionale dell'Avv. Stefano Nobile, in Catania, alla via Vittorio Emanuele Orlando n. 15.
- 2) Qualora l'offerente voglia avvalersi di eventuali **benefici fiscali** previsti dalle varie normative relative all'acquisto degli immobili, dovrà farne espressa dichiarazione nell'istanza 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, **con firma autenticata**.
- 3) L'offerente dovrà indicare i dati identificativi e l'esatta descrizione del bene o dei beni per i quali l'offerta è proposta;
- 4) Quanto alla indicazione del **prezzo offerto**, poiché esso non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, si riporta per maggiore chiarezza e a mero titolo esemplificativo il seguente **esempio**: *prezzo base € 100.000,00 – offerta minima ammissibile € 75.000,00;*
- 5) Il **termine** di pagamento del prezzo e degli oneri accessori non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece, possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta); quando ricorrono giustificati motivi che dovranno essere adeguatamente esplicitati potrà darsi luogo al versamento del prezzo ratealmente in un termine non superiore a 12 mesi;
- 6) La somma costituente la cauzione (art. 571, 2° comma c.p.c.), che andrà inserita all'interno della busta contenente l'offerta d'acquisto, dovrà essere costituita da uno o più assegni circolari non trasferibili di importo **non inferiore al 10% del prezzo offerto** (sarà dunque possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

7) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente e si potrà, pertanto, procedere ad aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

D) APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel giorno e nell'ora fissati per la vendita senza incanto, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste per l'esame delle offerte di acquisto, ammettendo alle operazioni esclusivamente coloro che si dichiareranno offerenti per il bene in vendita, e procederà contestualmente alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c., e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.;

La deliberazione sull'offerta o sulle offerte avverrà ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c ed in particolare:

1. UNICA OFFERTA:

1.1 Nel caso di **unica offerta** pervenuta nei termini e ritenuta valida ed efficace, **pari o superiore rispetto al prezzo base asta**, essa verrà senz'altro accolta.

1.2 Nel caso di **unica offerta** pervenuta nei termini e ritenuta valida ed efficace, **pari o superiore rispetto all'offerta minima (cioè pari o superiore al 75% del prezzo base asta) ma inferiore rispetto al prezzo base asta**, la stessa potrà essere accolta quando il professionista delegato alla vendita riterrà che non vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.; in tale ultimo caso non potrà darsi luogo all'aggiudicazione ma l'immobile verrà assegnato al creditore;

2. PIÙ OFFERTE:

2.1 Nel caso di **più offerte** pervenute nei termini e ritenute valide ed efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **1 minuto** dall'offerta precedente, **non potrà essere inferiore ad € 500,00** (rilancio minimo).

2.2 All'esito della gara, qualora il prezzo più alto offerto sia **inferiore** rispetto al prezzo base asta fissato, il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione da parte di un creditore; in quest'ultimo caso non potrà darsi luogo all'aggiudicazione ma l'immobile verrà assegnato al creditore. All'esito della gara, qualora il prezzo più alto offerto sia **pari o superiore** rispetto al prezzo base asta fissato, anche in presenza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

2.3 Qualora invece nessuno degli offerenti aderisca alla gara, il bene verrà aggiudicato al **miglior offerente o al primo offerente ai sensi dell'art. 573 c.p.c.**, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base asta e siano state presentate istanze di assegnazione dai creditori; in tale ultimo caso non potrà darsi luogo all'aggiudicazione ma l'immobile verrà assegnato al creditore.

2.4 Ai fini dell'individuazione della **miglior offerta** il professionista delegato 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; infine di quella presentata per prima.

E) In caso di aggiudicazione, anche a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., **l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, nonchè oneri, diritti e spese di vendita, entro il termine indicato in offerta che non potrà, in ogni caso, essere superiore a 120 (centoventi) giorni**, a partire dall'aggiudicazione. In caso di mancato pagamento nei termini, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario, a seguito di decreto di decadenza, perderà la cauzione versata a titolo di multa oltre ad essere soggetto alle previsioni di cui all'art. 587 II comma c.p.c.

F) 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;

G) Laddove ricorra l'ipotesi, ai sensi del **4° comma dell'art. 41 D.Lgs. 385/93**, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, **dovrà versare direttamente al creditore fondiario nei 60 (sessanta giorni)** dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, 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.

=====

NORME GENERALI

- 1) Gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, contattando il delegato/custode;
- 2) Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal delegato nel luogo da questi indicato;

- 3) Si dà **AVVISO** al **CREDITORE FONDIARIO** che dovrà, prima della data fissata per la vendita, depositare e comunicare al delegato la nota riepilogativa del credito 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.. In mancanza non si procederà al versamento diretto.
- 4) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito e ricorrendone i requisiti, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- 5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- 6) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva;
- 7) L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento e degli oneri accessori (registrazione, trascrizione e voltura);
- 8) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- 9) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- 10) 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo;
- 11) Si dà **AVVISO ai creditori** che eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate **nel termine di dieci giorni prima** della data fissata per la vendita direttamente al delegato, presso il suo studio;
- 12) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.giustizia.catania.it, www.astegiudiziarie.it e www.tribunalecaltagirone.it.

Caltagirone- Catania, 17.01.2025

Il professionista delegato
Avv. Stefano Nobile