

*Avv. Salvatore Arancio*

Via Madonna della Via 161/A  
95041 - Caltagirone (CT)  
Tel. 0933/23171 - Fax. 0933/23250

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI**

**OTTAVO TENTATIVO DI VENDITA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA**

**IMMOBILIARE**

**N.76/1987 R.G.ES.**

l'Avv. Salvatore ARANCIO, C.F. RNCSVT70C18B428Q, con Studio in Caltagirone, Via Madonna della Via n.161/A, iscritto 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 02/11/2018 con cui è stata disposta la vendita degli immobili sotto meglio descritti.

**AVVISA**

che in data **19/giugno/2025 alle ore 17.30 (giovedì)** presso il proprio Studio sito in Caltagirone Via Madonna della Via n.161/A, scala "a" terzo piano, **scadrà il termine per la presentazione delle offerte** di acquisto per la vendita nella procedura sopra indicata, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili pignorati in numero due lotti, di immobili in Grammichele C.da.Valverde, ora Via Falcone e Borsellino n.19 (edificio condominiale), così individuati:

**Lotto n.1)** appartamento tra piano terra e seminterrato NCEU foglio 30 part.16 sub.2, Cat A/2, cl.6 vani 6,5,, dopo la diminuzione del prezzo, al

**prezzo base di €.13.120,31 (Euro tredicimilacentoveventi,31):**

**offerta minima €.9.840,23 (Euro novemilaottocentoquaranta,23);**

**rialzo minimo €.500,00;**

**Valore di Stima €.60.670,00**

**Lotto n.2)** due appartamenti al piano primo NCEU foglio 30, part.16 sub 5 e 5, in corso di classamento, al prezzo base, dopo la diminuzione del

**prezzo base di €.8.775,00 (Euro ottomilasettecentocinquanta,00):**

**Offerta minima €.6.581,25 (Euro seimilacinquecentottantuno,25);**

**rialzo minimo €.500,00;**

**Valore di Stima €.30.335,00**

**immobile attualmente occupato,**

**si da atto che per come da ordinanza del Tribunale di Caltagirone del 05/11/2024 il lotto viene venduto allo stesso prezzo base dell'ultima vendita;**

la vendita ha per oggetto gli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, dettagliatamente descritti nella perizia di stima redatta dal Dott. Francesco LAZZARA, depositata presso il fascicolo dell'esecuzione presso la Cancelleria del Tribunale di Caltagirone-Giudice dell'Esecuzione Immobiliare-, nonché consultabile presso il sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); ed inoltre si chiarisce che l'Avv. Salvatore ARANCIO è stato anche nominato custode degli immobili in oggetto.

Per gli immobili oggetto di vendita è stato rilasciato certificato di abitabilità in data 15/02/1992 per il solo immobile lotto 1), per il resto e/o per eventuali modifiche successive alla data della perizia stante la insufficienza delle notizie di cui agli artt.17 e 40 della legge 28/02/1985 n.47, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi, a proprie cure e spese, delle disposizioni di cui alla legge 28/02/1985 n.47 artt. 17 e 40, e successive modifiche ed integrazioni.

L'offerente e/o gli offerenti devono 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, "Avv. Salvatore Arancio n.q. del proc.76/1987" nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente viene fissata, per il giorno **20/giugno/2025, h.17.30 (Venerdì)**, giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, la **comparizione degli offerenti** avanti a sé, sempre presso lo Studio del sottoscritto professionista, in Caltagirone Via Madonna della Via n.161/A, scala "a" terzo piano, per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573 c.p.c., secondo le previsioni delle lettere e) ed f) che seguono;

a norma dell'art.573 Lett. e) **si 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.;

a norma dell'art.573 Lett. f) **si avvisa che** che in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta (rilancio minuto: euro 500,00 per i lotti il cui valore è per l'odierno tentativo di vendita inferiore o uguale ad euro 50.000,00; euro 800,00 per i lotti il cui valore è superiore ad euro 50.000,00 ma è inferiore ad euro 100.000,00; euro 1.000,00 per i lotti il cui valore è superiore o uguale ad euro 100.000,00 ma è inferiore ad euro 150.000,00; euro 1.500,00 per i lotti il cui valore è superiore o uguale ad euro 150.000,00 ma è inferiore ad euro 200.000,00; euro 2.000,00 per i lotti di valore pari o superiore ad euro 200.000,00 ma inferiore ad euro 300.000,00; euro 5.000,00 per i lotti di valore compreso tra euro 300.000,00 ed euro 400.000,00; euro 10.000,00 per i lotti di valori pari o superiori ad euro 400.000,00; termine massimo per il rilancio tre minuti);

**quindi per ogni lotto il rilancio minimo potrà essere di €.500,00 (cinquecento/00);**

**si avvisa** che se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il sottoscritto professionista 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;

**si 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; e si avvisa che il termine di gg.120 non è soggetto a sospensione feriale dei termini.**

**L'aggiudicatario entro il termine di legge (120 dalla data della vendita) o entro il diverso minor termine eventualmente da lui indicato nell'offerta, dovrà per procedere al versamento saldo del prezzo e delle spese (pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa determinazione del delegato), necessarie agli oneri relativi alla registrazione, trascrizione, voltura e compenso (quota parte) del decreto di trasferimento. Le spese per la cancellazione formalità (trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile aggiudicato) saranno invece poste a carico della procedura. .**

si specifica che 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 o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo o nel luogo da essi indicato;

*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.

Si precisa che – 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 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.

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.

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.

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) o rivolgersi al professionista delegato Avv. Salvatore ARANCIO

Via Madonna della Via n.161/A, 95041 Caltagirone (CT) tel 0933 23171, Fax 0933 23250  
, cell.3397094926, e.mail [Avv.Arancio@gmail.com](mailto:Avv.Arancio@gmail.com) pec avv.arancio@kalatpec.it

Caltagirone 05/03/2025

Avv. Salvatore ARANCIO

Handwritten signature of Salvatore Arancio in black ink, consisting of two distinct cursive initials.