

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**AVVISO DI VENDITA
AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C****PROC. ES. IMM. N. 209/2012 R.G.E.**

L'Avv. Salvatore Mannuzza, con studio in Grammichele via Ruggero Settimo n. 147, tel. 0933.942899, cell. 339.6424076, indirizzo di posta certificata salvatore.mannuzza@cert.ordineavvocaticaltagirone.it, professionista delegato dal sig. G.E. dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro ex art. 591 bis c.p.c. in data 20.03.2024 nella proc. es. imm. n. 209/2012 RGE Tribunale di Caltagirone, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18.12.2026** alle ore **17:30**, presso il suo Studio in Grammichele via Ruggero Settimo n. 147 procederà alla vendita senza incanto, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E OFFERTA MINIMA

LOTTO UNICO: Fabbricato sito in Niscemi (CL) via Villaroel n. 12, piano 2°, censito al N.C.E.U. del Comune di Niscemi al foglio 50, p.lla 623, sub. 4, classe 3, consistenza 3,5 vani, con locale deposito sottotetto al piano 3° distinto al N.C.E.U. al foglio 50, part. 623, sub. 9 e vano adibito a deposito-garage sito al piano terra, mq 33, con ingresso autonomo da via E. Romagnoli s/n individuato al N.C.E.U. al foglio 50, part. 623, sub. 7. A.P.E.: Assente

Disponibilità del bene: occupato

Prezzo base: Euro 18.667,50

Offerta minima: **Euro 14.000,00** pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Data scadenza presentazione offerte: 17.12.2026 h. 12:00

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea in base alla modalità di partecipazione scelta. **L'offerta d'acquisto** è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere **presentata**, con la specifica modalità in seguito indicata, **entro le ore 12:00 del giorno 17.12.2026 (antecedente a quello dell'esperimento di vendita).**

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto, indirizzate al professionista delegato presso il suo Studio in Grammichele via Ruggero Settimo 147, dovranno essere presentate, entro le **ore 12:00 del 17.12.2026**, in bollo (Euro 16,00) e in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Professionista Delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del medesimo Professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, fatta personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., deve contenere dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e deve essere accompagnata dal deposito cauzionale, non inferiore al 10% del prezzo offerto, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla **"PROC. ES. IMM. R.G.E. N. 209/2012 Tribunale di Caltagirone"**. L'assegno per la cauzione deve essere inserito nella busta con una fotocopia dell'assegno stesso e del retro su un'unica facciata.

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve presentare dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza recapito telefonico, stato civile, e, se, l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti



dati del coniuge. 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, dovrà essere allegato il certificato della Camera di Commercio da cui risulti la costituzione della società e i poteri conferiti;

- allegata fotocopia di valido documento di identità dell'offerente;
- il numero della procedura esecutiva e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, pari o superiore all'offerta minima;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- richiesta di tassazione calcolata sul "prezzo valore" e di agevolazione acquisto prima-casa (oltre ad eventuali altri tipi di agevolazione fiscale);
- indicazione di voler far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato come previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c.
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati.

L'offerta non è efficace:

Se perviene oltre il termine fissato nell'avviso;

Se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base;

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, oltre all'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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 miglior offerente, anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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 prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore a 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 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 (con rialzo di € 500,00, termine massimo per il rilancio tre minuti) ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato.

Nell'ipotesi in cui gli offerenti non dovessero aderire 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 del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mani del Professionista delegato entro il termine massimo di giorni 120 dall'aggiudicazione con assegno circolare non trasferibile, vaglia postale o bonifico bancario alle seguenti coordinate IBAN: **IT 85 R 02008 83960 000107128377** (purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato) intestato alla **"PROC. ES. IMM. R.G.E. N. 209/2012 Tribunale di Caltagirone"**. 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.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale).

Si avvisa che il termine per il saldo prezzo non beneficia della sospensione feriale in conformità alla più recente giurisprudenza della Corte di Cassazione.



*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 cpc, l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"PROC. ES. IMM. R.G.E. N. 209/2012 Tribunale di Caltagirone"**.

Laddove ricorra l'ipotesi prevista dall'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 versata entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in conto corrente intestato alla procedura esecutiva 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.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93, 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.

*** **

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita.

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, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. Il trasferimento del bene espropriato avviene con l'emanazione del decreto previsto dall'articolo 586 cpc.

La vendita è a corpo e non a misura.

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 compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 l.n.47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni dei pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Ai sensi del comma 7 art. 2 del d.m. 227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

*** **

Per tutto quanto non previsto in questo avviso si applicano le vigenti norme di legge. Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

E' possibile visionare l'avviso di vendita, l'ordinanza di delega e la perizia sul Portale delle vendite pubbliche, sui siti www.pvp.giustizia.it/pvp, www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecaltagirone.it, www.giustizia.catania.it, www.reteaste.it, www.casa.it, www.idealista.it, www.bakeca.it

*** **

Il professionista delegato avv. Salvatore Mannuzza è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati beni immobili ex art. 560 cpc; le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi:



<https://pvp.giustizia.it> <https://venditepubbliche.giustizia.it> <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> (nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it> è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo).

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario, sopra indicato, previo appuntamento telefonico in fascia pomeridiana dalle ore 16.00 alle ore 19.00.

Per ogni altra informazione rivolgersi al professionista delegato.

Grammichele, 13.08.2026

Il delegato alla vendita
Avv. Salvatore Mannuzza

