

V AVVISO DI VENDITA

L' Avv. Margherita De Pasquale, con Studio in Caltagirone via Madonna della Via n. 172, tel. 0933.1946337, cell. 3383931215 indirizzo di posta certificata margherita.depasquale@cert.ordineavvocaticaltagirone.it, professionista delegata alla vendita nella procedura in oggetto, e nominata altresì custode dei beni pignorati giusta ordinanza del giorno 25 agosto 2023 del G.E. d.ssa A. M. Patrizia Cavallaro

AVVISA

che giorno **5 marzo 2025 ore 17,30** presso il suo Studio sito in Caltagirone alla via Madonna della Via n. 172 procederà alla **vendita senza incanto** del seguente immobile descritto nella perizia, redatta dott. Ing. Giuseppe Mattia ed allegata al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni che qui si intende integralmente riportata e trascritta e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

LOTTO A1

Locale sito in Scordia, via Cavour n. 171, posto al piano terra, edificato intorno al 1958. Il locale è composto da un vano, della superficie di 17,65 mq, da un disimpegno di mq. 4,25, da un vano cucina e da un servizio igienico della superficie di mq. 3,05. La superficie totale netta interna è di mq 33,85 e la superficie lorda è di mq 49,50; tutto in buono stato di conservazione; al N.C.E.U. del Comune di Scordia al foglio 21, particella 296, sub 1, cat. A/4, classe 3, vani 2,5, R.C. E 59,39, Classe energetica E.

Prezzo base d'asta: € 18.140,62 (già detratti gli oneri di regolarizzazione, di cui alla perizia in atti)

Offerta minima: € 13.605,46 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

LOTTO A2

Appartamento sito in Scordia, via Cavour n. 169, angolo vico Caniglia, posto al primo piano. Edificato intorno al 1958. E' costituito da un ingresso-soggiorno-

cucina, una camera da letto e di un servizio igienico di mq 2,30. La superficie netta è di mq. 36,75 e superficie lorda di mq 48,25 oltre 3,65 mq di ballatoi; al N.C.E.U. del Comune di Scordia al foglio 21, particella 296, sub 2, cat. A/4, classe 3, vani 2,5, R.C. € 59,39, Classe energetica E.

Prezzo base d'asta: € 11.812,50 (già detratti gli oneri di regolarizzazione, di cui alla perizia in atti)

Offerta minima: € 8.859,38 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

LOTTO A3

Appartamento sito in Scordia, via Cavour n. 169, angolo vico Caniglia, posto al secondo piano. Edificato intorno al 1958. E' costituito da un ingresso-soggiorno cucina, da una camera da letto, da un ripostiglio e da un servizio igienico. La superficie netta è di mq. 41,15 e lorda è di mq 50,00 oltre 7,10 mq di ballatoi; al N.C.E.U. del Comune di Scordia al foglio 21, particella 296, sub 3, cat. A/4, classe 3, vani 2,5; R.C. € 59,39 Classe energetica E.

Prezzo base d'asta: € 13.921,87 (già detratti gli oneri di regolarizzazione, di cui alla perizia in atti)

Offerta minima: € 10.441,40 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

LOTTO B1

Unità immobiliare sita in Scordia, via Toselli n. 135, angolo via Dabormida, posta al piano terra, costituita da un unico vano della superficie netta di 34,80 mq e lorda di 39,00 mq, comprensiva anche del vano realizzato nel sottoscala ed adibito a deposito. L'altezza interna è di m. 3,40; al N.C.E.U. del Comune di Scordia al foglio 24, particella 181, sub 1, cat. A/4, vani 1, R. € 59,39 e sub 2, cat. A/4, vani 1, R. € 59,39.

Prezzo base d'asta: € 8.437,50

Offerta minima: € 6.328,12 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

LOTTO B2-3

Unità immobiliare sita in Scordia, via Toselli n. 137, costituita da due appartamenti: uno al primo piano costituito da: un ingresso, una cucina, una cameretta, una camera da letto e un servizio igienico superficie netta mq.

42,19 oltre 15,90 mq di ballatoi per complessivi 80,22 mq. Ed un altro appartamento al secondo piano costituito da: un ingresso, una cucina, una cameretta, una camera da letto e un servizio igienico. La superficie netta è di mq. 42,19 e lorda è di mq 64,32 oltre 15,90 mq di ballatoi; al N.C.E.U. del Comune di Scordia al foglio 24, particella 181, sub 3, cat. A/3, classe 2, vani 6, R.C. € 151,84, Classe energetica G.

Prezzo base d'asta: € 33.328,12 (già detratti gli oneri di regolarizzazione, di cui alla perizia in atti)

Offerta minima: € 24.996,10 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 500,00

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

Data scadenza presentazione offerte 4 marzo 2025 ore 12,00.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto, indirizzate al professionista delegato presso il suo studio in Caltagirone via Madonna della Via n. 172, dovranno essere presentate, entro le **ore 12:00** del **4 marzo 2025**, in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati a cura del sottoscritto professionista e previa esibizione di un valido documento di riconoscimento, gli estremi di chi materialmente provvede al deposito e dell'offerente se persona diversa da chi presenta l'offerta, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerente deve presentare una dichiarazione, in regola con le disposizioni in materia di bollo, contenente, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre, se necessario tutta la documentazione meglio descritta sub punto n. 1.

All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile intestato all' avv. Margherita De Pasquale n. q. per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. 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.

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 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.

In particolare, l'offerta deve contenere:

1. Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e regime patrimoniale prescelto in caso di persona coniugata, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, con accluse copie fotostatiche del documento d'identità e del codice fiscale.

Se l'offerente è coniugato e 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 certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri o la legittimazione ad offrire in nome e per conto di persone fisiche o giuridiche, in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, è necessario indicare gli estremi della persona che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un equipollente documento.

Se l'offerente è una società o un ente occorre indicare i dati identificativi della società o dell'ente, inclusa partita iva e/o codice fiscale, allegandone fotocopia. E' inoltre necessario allegare il certificato della camera di commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente e i poteri conferiti all'offerente in udienza.

2. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
3. L'identificazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra determinato, a pena d'esclusione.
4. L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.
5. In caso di più offerenti il bene sarà aggiudicato alla maggiore offerta

anche in caso di eventuale gara.

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 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 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 che si terrà presso lo studio del professionista delegato sito in Caltagirone alla via Madonna della Via n. 172.

➤ Nell'ipotesi in cui gli offerenti non dovessero aderire alla gara, come sopra specificato, si aggiudicherà il bene a favore del maggiore offerente se e quando vi saranno elementi e circostanze che lasciano ragionevolmente supporre che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

➤ In caso di offerte di pari importo si procederà alla vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Per individuare la migliore offerta si 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. La gara avverrà con tempo rialzo tre minuti e prezzo rilancio minimo:

➤ €. 500,00 per i lotti il cui valore è inferiore o uguale ad euro 50.000,00;

➤ €. 800,00 per i lotti il cui valore è superiore ad euro 50.000,00 ma è inferiore ad euro 100.000,00;

➤ €. 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;

➤ €. 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;

➤ €. 2.000,00 per i lotti di valore pari o superiore ad euro 200.000,00 ma inferiore ad euro 300.000,00;

➤ €. 5.000,00 per i lotti di valore compreso tra euro 300.000,00 ed euro

400.000,00;

➤ € 10.000,00 per i lotti di valori pari o superiori ad euro 400.000,00.

Nell'ipotesi in cui gli offerenti non dovessero aderire alla gara, come sopra specificato, si aggiudicherà il bene a favore del maggiore offerente se e quando vi saranno elementi e circostanze che lasciano ragionevolmente supporre che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

➤ In caso di offerte di pari importo si procederà alla vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Per individuare la migliore offerta si 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.

➤ In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione nelle modalità del deposito.

➤ Se entro il termine di 120 giorni 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. Nel medesimo termine l'offerente provvederà al deposito, mediante titolo separato, di fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione quale acconto per il pagamento di tutte le tasse e le imposte, nonché oneri dovuti dall'aggiudicatario. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

➤ Il termine per il versamento del saldo prezzo NON beneficia della sospensione feriale in conformità alla più recente giurisprudenza della Corte di Cassazione.

➤ L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

➤ 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.

➤ In caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario 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.

➤ 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.

L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.

Si ribadisce che l'aggiudicazione a seguito di vendita senza incanto è irrevocabile.

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, con espresso avvertimento che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5[^], del citato testo unico, e di cui all'art. 40 comma 6[^] comma della citata legge n. 47/85, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Il trasferimento del bene espropriato avverrà tramite emanazione del decreto di cui all'art. 586 c.p.c.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni dei pignoramenti.

Metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute e relative all'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e ogni onere fiscale derivante dalla vendita (voltura, registrazione, trascrizione dell'atto di trasferimento) saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli onorari per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e relative spese sono a carico della procedura.

Per tutto quanto non previsto in questo avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Il sottoscritto avvocato avvisa, altresì, che tutte le attività le quali, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato avv. Margherita De Pasquale presso lo studio in Caltagirone alla via Madonna della Via n. 172, al quale ci si potrà rivolgere previa intesa telefonica al n. 0933.1946337, 338.3931215 per la consultazione della relazione di stima ed allegati. E' possibile visionare l'avviso di vendita, l'ordinanza di delega e la perizia sui siti www.giustizia.catania.it,



www.tribunalecaltagirone.it , www.astegiudiziarie.it .

Caltagirone 9 dicembre 2024



Il delegato alla vendita

Avv. Margherita De Pasquale

