

STUDIO LEGALE

Avv. Sebastiano Gianluca FALCONE

Via Madonna Provvidenza 8- 95040 Licodia Eubea (CT)

Fax: 178-2284366 -Tel. 393-7541246

E-mail : studiolegalefalcone@live.it

PEC: sebastianogianluca.falcone@cert.ordineavvocaticaltagirone.it

www.avvocatolucafalcone.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

AVVISO DEL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 20/2013 R.G.E.

L'Avv. **Sebastiano Gianluca Falcone**, con studio in Licodia Eubea (CT) in Via Madonna Provvidenza n.8, Fax.178-2284366 Tel. 393-7541246 e PEC sebastianogianluca.falcone@cert.ordineavvocaticaltagirone.it, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c., nel procedimento di esecuzione in intestazione,

vista la delega delle operazioni di vendita al professionista delegato resa dal Giudice dell'esecuzione in data 8/11/2017;

vista l'ordinanza integrativa del G.E. Dr.ssa A.M.P.Cavallaro del 13/01/2020

AVVISA

Che il giorno **10 Novembre 2023**, alle ore 11,00, presso il suo studio legale in Licodia Eubea (CT) in Via Madonna Provvidenza n.8, è fissato il **quinto tentativo di vendita senza incanto** dei seguenti immobili:

Lotto n. 1: APPARTAMENTO CON GARAGE

sito in Palagonia (CT), Via Gioberti n.81,Piano T-1, composto da:

- ½ di Garage al piano Terra, categoria C/6,classe 4, consistenza mq 62, rendita di €. 179,31, censito al N.C.E.U. al foglio 14 Part. 1019 sub 2;

- Appartamento al piano 1, categoria A/2,classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita di €. 361,52 , censito al N.C.E.U. al foglio 14 Part. 1019 sub 3.

Realizzato in assenza di concessione amministrativa ma con richiesta avanzata di sanatoria edilizia, di Classe Energetica "C", occupato dall'esecutato senza titolo opponibile all'acquirente.

Prezzo a base d'asta €. 19.697,00 (già detratti gli oneri di regolarizzazione) così come ulteriormente ridotto di ¼ ex art. 591 c.p.c.;

Lotto n. 2: APPARTAMENTO CON GARAGE E LASTRICO SOLARE

sito in Palagonia (CT), Via Gioberti n.81,Piano T-2-3, composto da:

- ½ di Garage al piano Terra, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 62, rendita di €. 179,31, censito al N.C.E.U. al foglio 14 Part. 1019 sub 2;
 - Appartamento al piano 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita di €. 361,52, censito al N.C.E.U. al foglio 14 Part. 1019 sub 4;
 - Lastrico solare al piano 3, censito al N.C.E.U. al foglio 14 Part. 1019 sub 5;
- Realizzato in assenza di concessione amministrativa ma con richiesta avanzata di sanatoria edilizia, di Classe Energetica “C”, occupato dall’esecutato senza titolo opponibile all’acquirente.

Prezzo a base d’asta €. 21.121,00 (già detratti gli oneri di regolarizzazione) così come ulteriormente ridotto di ¼ ex art. 591 c.p.c.;

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili sopra descritti saranno posti in **vendita senza incanto** al prezzo base sopra stabilito.

La vendita ha per oggetto i sopra indicati beni immobili nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e più dettagliatamente descritti nella perizia di stima con allegati depositata presso lo studio del sottoscritto professionista nonché consultabile presso i siti: *www.astegiudiziarie.it*, *www.avvocatolucafalcone.it*, *www.giustizia.catania.it*, *www.tribunalecaltagirone.it*.

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** (possibilità di ricezione offerte cartacee e telematiche, ex art. 22 D.M. 32/2015).

Alla gara possono parteciparvi i soggetti che, alternativamente:

A) si sono **registrati al sito** *www.astetelematiche.it* (*gestore asta*) e hanno rispettato i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nelle condizioni generali del sito stesso e nell’avviso di vendita. Il termine ultimo per lo svolgimento delle operazioni di registrazione è fissato per il giorno **09/11/2023** alle **ore 12:00**. Gli ammessi alla gara riceveranno le **credenziali di accesso** via email (alla email indicata in fase di registrazione), successivamente procederanno al deposito della cauzione e dopo il termine per il deposito delle offerte e prima dell’avvio della gara, verrà inviato il “**pin asta**” identificato in un codice numerico che verrà utilizzato per poter effettuare eventuali rilanci durante l’asta.

B) hanno versato la cauzione e presentato l’offerta, **in busta chiusa**, in marca da bollo da Euro 16,00, presso lo studio del Professionista Delegato alle vendite, sito in Licodia Eubea (CT) in Via Madonna Provvidenza n.8. Il Delegato ricevente annoterà sulla busta, previa identificazione, le sole generalità di chi provvede materialmente al deposito dell’offerta (che può essere anche persona diversa dall’offerente), il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l’offerta né l’ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

CON RIFERIMENTO ALLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE (SUB A)

1) L’offerta per la vendita telematica deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, **ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto)**;
- il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente; (**IBAN IT 74 R 05036 83980 CC1011853904**)
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando (servizio fornito dal gestore della vendita telematica *www.astetelematiche.it*);
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
- ogni altro documento o elemento utile per la partecipazione all'asta.

2) Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3) L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata in forma di documento informatico privo di elementi attivi. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica *www.astetelematiche.it* e fornirà in via automatica i dati necessari per compilare l'offerta telematica.

4) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che si è registrato al sito *www.astetelematiche.it*. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5) I documenti allegati all'offerta, in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, saranno cifrati mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita telematica *www.astetelematiche.it*.

CON RIFERIMENTO ALLA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE "IN BUSTA CHIUSA"
(SUB B)

6) Il termine ultimo per la presentazione delle buste è fissato per il giorno **09/11/2023 alle ore 12:00** presso lo studio del Delegato alle vendite, sito in Licodia Eubea (CT) in Via Madonna Provvidenza n.8.

L'offerta presentata in busta chiusa dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, 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'udienza fissata per la vendita. 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 il certificato del Registro Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del **prezzo offerto**, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, **ridotto in misura non superiore ad 1/4 (un quarto)**;
- l'indicazione del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- la dichiarazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 174 disp. att. c.p.c., della residenza dell'offerente ovvero l'elezione del domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario.
- una fotocopia del proprio documento di identità e del codice fiscale;
- un **ASSEGNO CIRCOLARE** non trasferibile intestato al Professionista delegato a titolo di **cauzione** per un importo pari al **10 % del prezzo offerto** nonché fotocopia dell'assegno e del retro su un'unica facciata. In caso di rifiuto dell'acquisto l'importo a titolo di cauzione sarà trattenuto.

7) L'offerente che ha depositato l'offerta in busta chiusa, nel giorno fissato per la vendita, è tenuto a presentarsi presso lo studio legale del Delegato in Licodia Eubea (CT) in Via Madonna Provvidenza n.8; in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene potrà essere comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA

8) Sia con riferimento alle offerte presentate con modalità telematiche (**sub A**) che con modalità "in busta chiusa" (**sub B**), è stabilito quanto segue:

9) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c. o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza

10) L'accettazione dell'offerta non è obbligatoria, a meno che il prezzo offerto non sia pari o superiore al prezzo minimo come sopra indicato e salvo presentazione di più offerte.

11) Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

12) In caso di più offerte il Delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

I **rilanci minimi** per ciascun lotto non potranno essere inferiori a:

- € 500,00 per il Lotto n.1;
- € 500,00 per il Lotto n.2;

14) Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti** vi siano ulteriori rilanci.

15) In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà il lotto a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo, ma anche di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono equiparabili si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo.

16) In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nel termine da costui indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, a meno che il G.E. abbia preventivamente autorizzato, sentito il Delegato, il pagamento rateale. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione. Lo stesso avverrà nell'ipotesi in cui, autorizzato il pagamento rateale, l'aggiudicatario non versi anche una sola rata entro 10 (dieci) giorni dalla scadenza del termine.

17) Effettuato il saldo del prezzo, l'offerente è tenuto al versamento degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita (spese di trasferimento tra cui registrazione, trascrizione, voltura, annotazioni, IVA se dovuta, salvo altre) **nel termine massimo di 15 (quindici) giorni dalla richiesta che il Delegato andrà ad effettuare; in caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà quanto versato a titolo di cauzione.**

18) L'aggiudicatario dovrà depositare il saldo prezzo, dedotta la cauzione già prestata, e le spese di cui al punto 17) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso a nome della procedura, i cui estremi saranno comunicati dal Delegato.

19) L'inizio della gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno **10 Novembre 2023 alle ore 11:00.**

20) La gara sarà contestuale tra i presenti e i partecipanti in modalità telematica che abbiano rispettato i termini indicati sub A).

21) 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.

22) precisa che 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.

In caso di istanza ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario, laddove l'aggiudicatario di ciascun lotto non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal 5° comma, medesimo articolo, il creditore stesso dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione 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., che il delegato dovrà attentamente verificare, provvedendo a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura nonché per l'eventuale definitiva liberazione dell'immobile, ove tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura (in misura comunque cautelativamente non inferiore al 20% del prezzo) il delegato, e dietro visto autorizzatorio del GE, comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà invece essere versata alla procedura; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito ovvero documento contabile equipollente, l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto.

Nel caso in cui il creditore fondiario non formuli l'istanza e/o non depositi la nota riepilogativa del credito nei termini indicati, l'aggiudicatario provvederà al versamento del saldo del prezzo sul conto intestato alla procedura ed il creditore fondiario parteciperà alla distribuzione all'esito dell'udienza ex art. 596 c.p.c.

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.

c) le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazioni e simili consequenziali, **sono a carico dell'aggiudicatario**; il Delegato provvederà a spese dell'aggiudicatario alla registrazione e trascrizione della vendita. Tutti gli altri oneri (ivi compresa la voltura catastale e la cancellazione degli oneri pregiudizievoli) sono a cura e spese dell'aggiudicatario con espresso esonero da ogni responsabilità per la cancelleria e la curatela.

d) le disposizioni della legge n. 47/1985 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni dell'Autorità amministrativa;

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 G.E. sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio legale in Licodia Eubea (CT) in Via Madonna Provvidenza n.8, al quale ci si potrà rivolgere nei giorni di mercoledì e venerdì di ogni settimana dalle ore 16,30 alle ore 19,30 previa intesa telefonica, per consultare il fascicolo dell'esecuzione, la relazione tecnica d'ufficio da parte degli aventi diritto, nonché per informazioni sul **codice IBAN** della procedura.

Caltagirone, lì 15.07.2023

Il Delegato alle vendite
Avv. Sebastiano Gianluca Falcone