STUDIO LEGALE FAILLA
Avv. Luca Failla
Viale Principessa Maria Josè n. 29
95041 Caltagirone (CT)
Tel. 0933 27406
Mail: lufailla@tiscali.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI ULTIMA VENDITA IMMOBILIARE

Procedura esecutiva immobiliare n. 67/2016 R.G.E.

Si rende noto che il giorno **16 febbraio 2027 ore 16:00** per l'esperimento di vendita del lotto unico, l'avv. Luca Failla quale Professionista delegato alla vendita, in virtù dell'ordinanza emessa ex art. 591-bis c.p.c. in data 26/08/2020 dal G.E., Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro e successive ordinanze del 04.11.2024, del 03.11.2025 di deroga alle vendite telematiche, del 25.05.2026 di autorizzazione alla 6^vendita e del 9.11.2026 di autorizzazione all'ultima vendita, procederà presso il suo studio legale sito in Caltagirone Viale Principessa Maria Josè n. 29, primo piano, all'esame delle offerte di acquisto, con gara in caso di più offerenti, per la vendita senza incanto, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare, nella procedura sopra indicata, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il seguente bene immobile, come da relazione di stima in atti.

Descrizione dell'immobile in vendita e della relativa "base di offerta".

LOTTO UNICO - Piena proprietà di una casa autonoma destinata a civile abitazione sita nel centro storico di Vizzini in via Vico Tempio n. 1 angolo via Spinelli nn.30-32-34 della superficie complessiva al lordo dei muri di circa 134mq (oltre ballatoi e terrazza), suddivisa in n. 2 livelli con vano scala interno, e censito il piano terra e piano primo in via Vico Tempio n.1 angolo via Spinelli nn.30- 32-34 al ceu al foglio 80 part. 1257 e al foglio 80 part. 1258 sub.1 e 2, categoria catastale A/4-A/5-A/6, classe 2, rendita euro 55,52 (A/4), euro 27,89 (A/5), euro 37,96 (A/6). Classe energetica G_Indice di Prestazione Energetica Globale 172,82 KWh/m2 anno

Prezzo base: € 13.327,03 (già detratti gli oneri di regolarizzazione catastale)

Rialzo minimo € 500,00 (Si precisa che in fase di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali);

****** **** ******

La vendita ha per oggetto il bene sopra indicato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova in relazione alla normativa introdotta con la legge 47/85 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù attive e passive e, in ogni caso, per come dettagliatamente descritto nella perizia di stima con allegati redatta dal Dott. Agronomo Claudio Petta, che potrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per i rinvii in essa

contenuti alla documentazione richiamata, e che il trasferimento del bene espropriato avviene con l'emanazione del decreto previsto dall'art.586 c.p.c.

L'immobile necessita di redazione e deposito della planimetria catastale, dell'aggiornamento dei relativi subalterni in quanto unica unità immobiliare, ed i relativi costi già stimati dal CTU nella perizia in complessivi € 1.000,00 in data 28/11/2018, e/o in misura superiore ad oggi, sono esclusi dal prezzo di vendita e rimangono a carico dell'aggiudicatario.

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. 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 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.

L'immobile è attualmente detenuto ed occupato dal debitore esecutato assieme alla sua famiglia.

L'immobile in vendita è soggetto all'obbligo di legge di attestazione di prestazione energetica, già accertata con l'A.P.E. redatta dal CTU Dott. Agronomo Claudio Petta in data 08.03.2018, ed è: " G"

Presentazione dell'offerta in modalità cartacea ex art. 571 c.p.c.

L'offerente deve presentare, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, una dichiarazione in regola con il 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. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni.

Il Professionista delegato avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile (artt. 571 c.p.c. e segg.).

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 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, inclusi 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 non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato.

L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, entro le ore 12:00 del giorno 15 febbraio 2027 presso lo studio legale del Professionista delegato sito in Caltagirone (CT) Viale Principessa Maria Josè n.29, primo piano, in busta chiusa in uno con l'assegno circolare per cauzione 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'art. 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. LUCA FAILLA N.Q. PROF. DEL. PROC. 67/2016 RGE TRIB. CALTAGIRONE), nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata.

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

Il giorno 16 febbraio 2027 alle ore 16:00 si procederà all'apertura delle buste presentate, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

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 serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

In caso di più pluralità di offerte, il Delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta (rilancio minuto : **euro 500,00** per il lotto il cui valore è per l'odierno tentativo di vendita inferiore o uguale ad euro 50.000,00), ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta; che se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione offerenti, egli 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, il delegato tiene 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.

Entro centoventi giorni (120) dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario depositerà nelle mani del professionista delegato, la differenza del prezzo di aggiudicazione, somme che saranno versate sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva vincolato all'ordine del Giudice; 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.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, sarà disposto ex art.587 c.p.c. la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione a titolo di multa e sarà disposto un nuovo incanto [disp. att.cpc. art. 176]. L'aggiudicatario inadempiente è condannato ex art.177 disp.att.c.p.c., con decreto del giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

Nel medesimo termine stabilito (120 giorni dall'aggiudicazione) l'aggiudicatario provvederà al deposito, mediante titolo separato, di un fondo spese dell'importo pari al 20% del prezzo finale di aggiudicazione definitiva ove esso sia superiore ad € 15.000,00, oppure come nella presente vendita il cui prezzo base di vendita è al di sotto di € 15.000,00, il fondo spese che l'aggiudicatario del bene dovrà versare entro il termine indicato non potrà essere al di sotto di € 2.000,00 poiché il pagamento dell'imposta di registro del decreto di trasferimento sconta una tassazione non inferiore ad € 1.000,00 per importi di vendita al di sotto di € 15.000,00 oltre all'imposta ipotecaria e catastale, precisandosi, altresì, che saranno indicate e richieste nel medesimo termine dal Professionista Delegato le altre ed eventuali somme occorrende, nonchè oneri dovuti dall'aggiudicatario necessarie per la registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., di tutte le tasse e le imposte di registro/IVA nella misura dovuta e da effettuarsi con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura e/o mediante assegno circolare intestato ***al professionista delegato*** (AVV. LUCA FAILLA N.Q. PROF. DEL. PROC. 67/2016 RGE TRIB. CALTAGIRONE FONDO SPESE 20% PREZZO AGGIUDICAZIONE LOTTO UNICO, oppure intestato AVV. LUCA FAILLA N.Q. PROF. DEL. PROC. 47/2023 TRIB. CALTAGIRONE FONDO SPESE PREZZO AGGIUDICAZIONE LOTTO UNICO NELLA MISURA DI LEGGE RICHIESTA DAL DELEGATO), nonché oneri dovuti dall'aggiudicatario. Si evidenzia fin d'ora che, come da comma 7 dell'art.2 del D.M.227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà dei compensi relativi alla fase del trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. L'eventuale somma

residua verrà restituita all'esito dell'esecuzione integrale di tutti gli adempimenti posti a carico del sottoscritto professionista delegato, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

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, altresì, ove il procedimento si basi su credito fondiario, che ai sensi dell'art. 41, comma 5° D.Lgs 385/93 l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori 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 e le spese. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c.; che 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.

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 procedente 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.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

Il professionista delegato vigila sulla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento che saranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvede all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, conseguenti al decreto pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c, precisando che gli importi occorrenti – borsuali e compensi saranno a carico della procedura.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. 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 Prof. Del.Avv. Luca Failla presso il suo studio legale in Caltagirone Viale Principessa Maria Josè n. 29, primo piano, al quale ci si potrà rivolgere per avere ulteriori informazioni nei giorni di lunedì e mercoledì di ogni settimana dalle ore 17.00 alle ore 19.00, **previa intesa telefonica**,al n. 0933 27406.

*** *** *** ***

L'avviso di vendita viene pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche ex art. 490 comma 1,c.p.c., e unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima sui siti www.giustizia.catania.it, www.tribunalecaltagirone.it, www.astegiudiziarie.it oltre che tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" di astegiudiziarie.it sui siti internet quali casa.it, idealista.it, Bakeca.

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e successive modifiche ed integrazioni, della relazione di consulenza tecnica d'ufficio, dell'avviso di vendita e di tutti agli atti di causa, e tale conoscenza deve essere espressamente indicato dall'offerente nell'istanza di partecipazione alla vendita.

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

Si rappresenta che eventuali richieste di visita dell'immobile posto in vendita dovranno essere prenotate direttamente dal Portale Delle Vendite Pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https//pvp.giustizia.it, https//venditepubbliche.giustizia.it , http//portelevenditepubbliche.giustizia.it, e per ulteriori e più dettagliate informazioni è possibile contattare il custode giudiziario sopra indicato oltre a consultare i siti internet: www.giustizia.catania.it www.tribunalecaltagirone.it www.astegiudiziarie.it.

Caltagirone, 18.11.2026 *Il Professionista Delegato*

Avv. Luca Failla

Firmato digitalmente da: LUCA FAILLA
Organizzazione: Provincia di Padova
Data: 18/11/2026 09:25:41