

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 22/2008 R.G.E.

L'Avv. TOMMASO VESPO, Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita dal Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa A.M.P. Cavallaro con ordinanze del 13.02.2023 e del 8.03.2017, integrate con provvedimenti del 19.07.2017 (punto n. 2), del 9.10.2023, del 13.10.2025 e del 30.3.2026

AVVISA

che il giorno **25.06.2026**, alle ore **17:00**, procederà presso il suo Studio Legale sito in Caltagirone, Piazza Falcone e Borsellino n. 6c, piano II, all'esame delle offerte di acquisto, con gara in caso di più offerenti, per la **vendita senza incanto**, nella procedura sopra specificata, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, dei seguenti immobili:

- LOTTO N. 7: immobile ad uso abitazione sito in Vizzini, al n. civ. 56 della via Cafici, piani T-S1-S2, al Catasto fabbricati del Comune di Vizzini al foglio 80, particelle 458 sub 2 e 459 sub 1 -graffate-, categoria A/3, classe 4, vani 6; classe energetica G, EPgl,nren 379,18 Kwh/mq anno; prezzo a base d'asta € 11.331,88; offerta minima non inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base; rilancio minimo per il caso di gara € 500,00.

La vendita ha per oggetto i sopra indicati beni immobili, nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù, attive e passive, e, comunque, per come più dettagliatamente descritto nella perizia di stima del 4.07.2009 e successive integrazioni depositate nelle date 10.10.2014, 22.06.2016, 08.08.2017, 2.4.2021 e 13.03.2026, allegate al fascicolo della procedura esecutiva, che dovranno essere consultate dall'eventuale offerente ed

alle quali si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi

e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per i rinvii in essa contenuti alla

documentazione richiamata.

Il sottoscritto Professionista delegato

AVVISA CHE

- l'offerta è irrevocabile, salvo quanto previsto all'art. 571, comma 3, c.p.c.;
- l'offerente deve 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;

- o 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 presso lo Studio Legale del Professionista delegato sito in Caltagirone, Piazza Falcone e Borsellino n. 6c, piano II, in regola con il bollo, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, entro le ore **12:00** del giorno **24.06.2026**, 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, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata;
- in caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

Il sottoscritto Professionista delegato, ancora

AVVISA CHE

- il giorno **25.06.2026**, alle ore **17:00**, data stabilita per l'esame delle offerte, si procederà all'apertura delle buste presentate e all'eventuale gara di cui all'art. 573 c.p.c., ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per i lotti 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 seria 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 pluralità di offerte efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. gli offerenti saranno invitati a una gara sull'offerta più alta, con rilancio minimo di euro 500,00; termine massimo per il rilancio: tre minuti;

- l'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto;

- in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito (120 giorni dall'aggiudicazione) sarà disposta ex art. 587 cpc. la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione;

- precisa che –ricorrendone 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 centoventi 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, soddisfatta

l'Istituto, sarà versata entro 120 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 evidenzia che, ai sensi dell'art. 2, co. 7, d.m. 227/15, sono 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;

- l'indice di prestazione energetica dei fabbricati soggetti alla normativa di

certificazione energetica -lotto 7- è G, EPgl,nren 379,18 Kwh/mq anno, come

da attestato di prestazione energetica redatto dal CTU in data 10.03.2026,

allegato alla relazione depositata in data 13.03.2026;

- 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, come identificato, descritto e valutato nelle relazioni degli Esperti dott. G. Barone e dott. G. Incarbone nominati dal Giudice dell'Esecuzione, 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 c.p.c.;

- con ordinanza del di 05.09.2017, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato l'esecuzione di interventi di manutenzione sugli immobili staggiti indicati in seno alla relazione tecnica depositata in data 08.08.2017; quindi, giusta autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione del 2.05.2018, il CTU ha eseguito gli interventi conservativi riportati nella relazione del 2.04.2021. Si invitano gli interessati potenziali offerenti a prendere altresì conoscenza di quanto riportato nelle relazioni peritali e allegati;

- relativamente alle notizie di cui all'art. 46 D.P.R. 380/01 e all'art. 40 L. n 47/85 e successive modificazioni, nella relazione del C.T.U. datata 04.07.2009 è precisato che il fabbricato di cui al lotto n. 7 è *“conformi alle vigenti leggi urbanistiche dell'abitazione”*; nella relazione dell'Esperto depositata in data 22.06.2016 –in risposta ai quesiti posti con ordinanza del 9.12.2015 (*“dica il CTU se gli immobili per i quali manca accatastamento regolare siano passibili di sanatoria”*)– è precisato che: l'immobile di cui al lotto n. 7 *“Immobile di civile abitazione di antica fattura ubicata in Via Cafici 56 riportato sul foglio di mappa di Vizzini N. 80. Esso comprende la particella 458 sub. 2e 459 sub. 1 graffate, categ. A/3 classe 4 della consistenza di vani 6 in ditta [omissis] è risultato sprovvisto di Planimetria Catastale. Lo stesso immobile si presta per ottenere la sanatoria urbanistica essendo stato realizzato negli anni '50”*. Con

provvedimento del 12.1.2026 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi

alla vendita del lotto 7 ed ha autorizzato la regolarizzazione catastale del

suddetto lotto. Il CTU ha provveduto giusta relazione depositata in data

13.03.2026. Si invitano gli interessati potenziali offerenti a prendere altresì

conoscenza di quanto riportato nelle relazioni peritali e allegati;

- ai sensi dell'art. 46, co. 5 D.p.r. 380/01, si avverte che l'aggiudicatario, qualora

l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di

costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro

centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla Autorità Giudiziaria;

- 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 sottoscritto Professionista

delegato presso il suo studio;

- presso lo Studio Legale del Professionista Delegato in Caltagirone, Piazza

Falcone e Borsellino n. 6c, piano II, nei giorni di Martedì e Giovedì, dalle ore

17,00 alle ore 19,00, previa intesa telefonica, i creditori potranno consultare gli

atti del fascicolo dell'esecuzione mentre gli altri interessati (potenziali acquirenti

etc.) potranno consultare solamente la copia della relazione dell'esperto ed i

relativi allegati;

- il presente avviso di vendita viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche

(<https://pvp.giustizia.it>) e unitamente all'ordinanza di delega, agli elaborati

peritali e relativi allegati sui siti *internet* www.astegiudiziarie.it,

www.tribunalecaltagirone.it e www.giustizia.catania.it dove saranno consultabili

per almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Per ogni altra informazione rivolgersi al sottoscritto Professionista Delegato e



Custode giudiziario, Avv. Tommaso Vespo, con studio in Piazza Falcone e

Borsellino 6c, piano II, Caltagirone (Ct), tel./fax 0933/51350; p.e.c.:

tommaso.vespo@cert.ordineavvocaticaltagirone.it; e-mail:

vespo.tommaso@gmail.com.



Caltagirone, 01 Aprile 2026

Il Professionista delegato

Avv. Tommaso Vespo

