TRIBUNALE DI CALTAGIRONE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 27/2010

AVVISO DI VENDITA (QUARTO ESPERIMENTO)

Il sottoscritto Avv. Fabio Bonsignore, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Caltagirone dr.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro, provvede a norma dell'art. 490 c.p.c., visto:

- l'ordinanza di vendita del 23.08.2017;
- la successiva autorizzazione alla deroga alla vendita telematica del 10.09.2018;
- l'esito negativo, per entrambi i lotti, del precedente esperimento di vendita del 24.07.2026.
- e la ulteriore ordinanza ad integrazione del 9.11.2026

Il sottoscritto ritiene pertanto di fissare un nuovo esperimento di vendita ai sensi degli artt. 591, secondo comma, e 591 bis, terzo comma, n. 8, c.p.c.. I prezzi base sono ribassati rispetto a quelli fissati per il terzo esperimento di vendita del 24.07.2026, nel modo seguente:

- Lotto 1: ribasso di un quarto (25%) sul prezzo base di Euro 114.497,60;
- Lotto 2: ribasso del 10% sul prezzo base di Euro 17.641,10.

AVVISA

che il giorno **12.02.2027 alle ore 12.00**, presso il suo studio in Caltagirone, via Grazia n. 7, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei beni immobili sotto indicati.

I beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni. Per quanto non espressamente indicato si applicano le vigenti norme di legge, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. I beni sono meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 1

Il lotto comprende:

- terreno riportato al N.C.T. del Comune di Mineo al foglio n° 32, particelle n° 7, 32, 62, 63, 238, 240, esteso complessivamente ettari 6.69.22, ubicato in c/da "Balatelle/Scaletta" in agro di Mineo;
- fabbricato rurale insistente sul fondo, con annesso sul retro locale adibito a forno, riportato nel N.C.T. al foglio 32, Comune di Mineo, part. 239.

Situazione urbanistica e catastale

Il terreno oggetto di stima ricade in zona "E2" del P.R.G. (aree destinate a Verde Agricolo con vincolo Idrogeologico).

Per il fabbricato presente sul fondo agricolo alla particella n° 239, la consulenza tecnica di ufficio agli atti del fascicolo riferisce quanto segue:

- presso l'Ufficio Tecnico di Mineo non risulta traccia di concessioni edilizie aventi per oggetto l'immobile;

- il tipo mappale è stato presentato all'Agenzia del Territorio di Catania il 15/03/2006, con prot. n° CT0064497.

Per regolarizzare il fabbricato occorre presentare:

- la dichiarazione di fabbricato al Catasto Urbano;
- il progetto in sanatoria presso il Comune di Mineo.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano. In difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

L'immobile è libero.

PREZZO BASE Euro 85.873,20, già detratti gli oneri di sanatoria e di regolarizzazione catastale.

OFFERTA MINIMA Euro 64.404,90

LOTTO 2

- Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Mineo al foglio n° 100, particella n° 938 Sub. 3 e particella 939 Sub. 3.
    - Categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, Rendita € 106,91.
    - Indirizzo: Via Capuana n. 20, piano 1-2.
- Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Mineo al foglio n° 100, particella n° 939 Sub. 1.
    - Categoria C/6, classe 1, consistenza 27 m2, Rendita € 41,83.
    - Indirizzo: C/le Terranova n. 4, piano terra.

Situazione urbanistica e catastale

L'immobile oggetto di stima rientra all'interno della zona urbanistica centro storico "Zona A".

Secondo la consulenza tecnica di ufficio agli atti del fascicolo, i fabbricati risultano conformi:

- alle planimetrie presentate all'Agenzia del Territorio di Catania;
- al progetto di sopraelevazione assentito con licenza n° 903/1978 del Comune di Mineo.

Da ciò si riscontra la regolarità dell'immobile.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano. In difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

L'immobile è fornito di APE, che risulta agli atti del fascicolo.

L'immobile è occupato dall'esecutato.

PREZZO BASE Euro 15.877,00

OFFERTA MINIMA Euro 11.907,74

* * *

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Termine e luogo di deposito

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare l'offerta **entro le ore 12.00 del giorno 11.02.2027** (giorno antecedente la vendita), presso lo studio del Professionista delegato in Caltagirone, via Grazia n° 7.

L'offerta va presentata in bollo e in busta chiusa. All'esterno della busta il Professionista Delegato annoterà:

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito;
- il nome del Giudice dell'esecuzione;
- il nome del medesimo Professionista delegato;
- la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

Contenuto dell'offerta e cauzione

L'offerta deve contenere una dichiarazione con l'indicazione del prezzo, del tempo e del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla sua valutazione.

L'offerta deve essere accompagnata da un deposito cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto, con le seguenti modalità:

- assegno circolare non trasferibile intestato a "avv. Fabio Bonsignore n.q. di delegato alla vendita proc. Esec 27/2010 Tribunale di Caltagirone";
- l'assegno va inserito nella busta, insieme alla fotocopia del fronte e del retro su unica facciata.

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

Inefficacia dell'offerta

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito;
- se non contiene la prestazione di cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

Sottoscrizione

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.

Elementi obbligatori

L'offerta, inoltre, deve in particolare contenere:

- **Dati dell'offerente:** cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Tale soggetto dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita; non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.
    - 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 è una società o un ente, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita Iva/Codice Fiscale, accludendone fotocopia. Va inoltre allegato il certificato della Camera di Commercio dal quale risultino la costituzione della società o ente e i poteri conferiti all'offerente in udienza.
- **Documenti:** fotocopia di valido documento di identità dell'offerente e del tesserino di codice fiscale.
- **Bene:** l'indicazione del lotto e dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- **Prezzo:** l'indicazione del prezzo offerto non può essere inferiore a:
    - Euro 64.404,90 per il Lotto 1;
    - Euro 11.907,74 per il Lotto 2.

Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti.

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.

* * *

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **12.02.2027 alle ore 12.00**, presso lo studio del Professionista delegato a Caltagirone in via Grazia n. 7, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte e alla delibera sulle stesse.

Unica offerta

- Se l'unica offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il bene sarà senz'altro aggiudicato all'offerente.
- Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita ma comunque uguale o superiore al prezzo minimo indicato, 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 sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

Più offerte valide

- Si farà luogo a una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
- Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto.
- Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata entro il termine massimo di tre minuti dall'offerta precedente e dovrà essere:
    - di **€ 800,00** per il Lotto 1;
    - di **€ 500,00** per il Lotto 2.

Mancata adesione alla gara e criteri di scelta

- In caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti, il delegato alla vendita è autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione ad aggiudicare il bene al maggiore offerente, allorquando ritenga 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.
- Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si 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

Termine e rateizzazione

In caso di aggiudicazione, il prezzo dovrà essere versato nella modalità del deposito entro centoventi giorni (120) dall'aggiudicazione.

Quando ricorrono giustificati motivi, che dovranno essere adeguatamente esplicitati, potrà darsi luogo al pagamento del prezzo ratealmente, in un termine non superiore a dodici mesi.

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito (120 giorni dall'aggiudicazione), sarà disposta ex art. 587 c.p.c. la revoca dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

Stato del bene e trasferimento

Si 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, servitù attive e passive. Il trasferimento del bene espropriato avviene con l'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.

Credito fondiario ex R.D. 16 luglio 1905, n. 646

- *Pagamento diretto (art. 55):* l'aggiudicatario dovrà pagare direttamente al creditore, entro trenta giorni dall'aggiudicazione e senza attendere la graduazione, la parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese.
    - In difetto, vi sarà costretto con i mezzi previsti dalla legge e con la rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli, a suo rischio e spese.
    - L'eventuale differenza, una volta soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.
- *Mutuo frazionato (art. 61):* con il consenso dell'Istituto mutuante, l'aggiudicatario potrà profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento, purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Occorre inoltre, alternativamente:
    - che il prezzo al quale gli è stato deliberato il lotto sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'Istituto; oppure
    - che egli 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 decreto e gli saranno applicate le sanzioni ivi previste.

Credito fondiario ex art. 41 D.Lgs. 385/93

- *Pagamento diretto (comma 4):* l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5 dovrà versare direttamente al creditore fondiario, entro sessanta giorni dall'aggiudicazione e senza attendere la graduazione, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese.
    - In difetto, sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c., con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese.
    - L'eventuale differenza, una volta soddisfatto l'Istituto, sarà versata entro sessanta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione.
- *Subentro nel finanziamento (comma 5):* ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi. A tal fine deve pagare alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione.
- *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.

* * *

LUOGO DELLE ATTIVITÀ

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio a Caltagirone, in Via Grazia n. 7.

* * *

Pubblicazioni:

- avviso di vendita sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata Portale delle Vendite Pubbliche, ex art. 490, I co., c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c.;
- ordinanza, avviso di vendita e perizia di stima sui siti internet www.giustiziacatania.it, www.tribunalecaltagirone.it e www.astegiudiziarie.it.

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato: tel. 0933362882 – fax 0933362882 – email: fabiobonsignore@alice.it

Caltagirone, 26.11.2026

Il Professionista Delegato

avv. Fabio Bonsignore