

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

Il sottoscritto Avv. Fabio Bonsignore, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Caltagirone dr.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro ex art. 591 bis c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c., vista l'**ordinanza di vendita del 23.08.2017**, nonché la successiva autorizzazione alla **deroga alla vendita telematica del 10.09.2018**

**AVVISA**

**Che il giorno 24.10.2025 alle ore 12.00** presso il suo studio in via Grazia 7 procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti beni immobili, 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, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti.

**BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**LOTTO 1**

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 con fabbricato rurale e annesso, sul retro, di locale adibito a forno riportato nel NCT al foglio 32, Comune di Mineo, part. 239

**Situazione urbanistica e catastale:**

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

Per quanto riguarda il fabbricato presente sul fondo agricolo alla particella n° 239, come riportato dalla consulenza tecnica di ufficio agli atti del fascicolo, presso l'Ufficio Tecnico di Mineo, non risulta traccia di concessioni edilizie aventi per oggetto l'immobile in questione. Sempre in base a quanto rassegnato dal CTU, è stato presentato il tipo mappale all'Agenzia del Territorio di Catania, il 15/03/2006 con prot. n° CT0064497. Per regolarizzare pertanto il fabbricato bisogna presentare sia la dichiarazione di fabbricato al Catasto Urbano, sia il progetto in sanatoria presso il Comune di Mineo.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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 203.551,371** già detratti oneri sanatoria e regolarizzazione catastale  
**OFFERTA MINIMA Euro 152.663,50**

**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, che risultano censite come 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, censita come categoria C/6, classe 1, consistenza 27 m2, Rendita € 41,83, indirizzo C/le Terranova n.4 piano t.

#### **Situazione urbanistica e catastale**

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

Come riportato dalla consulenza tecnica di ufficio agli atti del fascicolo i fabbricati risultano conformi alle planimetrie presentate all'Agenzia del Territorio di Catania ed al progetto di sopraelevazione, 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.

Inoltre l'immobile è fornito di APE che risulta agli atti del fascicolo.

L'immobile è occupato da esecutato

**PREZZO BASE Euro 31.361,958**

**OFFERTA MINIMA Euro 23.521,5**

\* \* \*

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Gli interessati all'acquisto dovranno depositare, **entro le ore 12 del giorno 23.10.2025 (giorno antecedente la vendita)**, presso lo studio del Professionista delegato in Caltagirone, via Grazia n° 7, offerta di acquisto in bollo e in **busta chiusa** all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Professionista Delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, il nome del medesimo Professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta deve contenere dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta e deve essere accompagnata **dal deposito cauzionale, non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "avv. Fabio Bonsignore n.q. di delegato alla vendita proc. Esec 27/2010 Tribunale di Caltagirone" che dovrà essere inserito nella busta medesima oltre alla fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata. In caso di mancata aggiudicazione l'assegno sarà restituito immediatamente.

Si precisa che 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 che comunque non può essere inferiore al decimo del prezzo 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, inoltre, deve in particolare contenere:

- il **cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile il quale 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. 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;

- **fotocopia di valido documento di identità dell'offerente e tesserino di codice fiscale;**
- **il lotto e i dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto** che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato;

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.

\* \* \*

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

**Il giorno 24.10.2025 alle ore 12.00** presso lo studio del Professionista delegato a Caltagirone in via Grazia 7, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà **all'apertura delle buste**, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

Si precisa che:

- **in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita**, il bene sarà senz'altro aggiudicato all'offerente; se invece **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 non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc;
- In presenza di più offerte valide, si farà luogo ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia offerto il prezzo più alto; nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di tre minuti dall'offerta precedente, dovrà essere di € 2.000,00 per il Lotto 1 e €. 500,00 per il Lotto 2.

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 a favore del 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**

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 disposto ex art. 587 c.p.c. la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione.

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 e che il trasferimento del bene espropriato avviene con l'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 cpc.

In ipotesi di credito fondiario ai sensi dell'art. 55 R.D. 16 luglio 1905, n. 646, l'aggiudicatario 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 previsti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatta 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.

Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto l'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 applicate le sanzioni di cui al predetto articolo.

Nell'ipotesi di cui al 4° comma dell'art. 41 D. Lgs 385/93, espropriazione di crediti fondiari, l'aggiudicatario 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 sessanta 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 sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 cpc con conseguente rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatta 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.

Ai sensi del comma 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 cpc ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi, le spese.

\* \* \*

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 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](http://www.giustiziacatania.it)**, **[www.tribunalecaltagirone.it](http://www.tribunalecaltagirone.it)**, **[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)**;

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel.

0933362882 – fax 0933362882 – email: [fabiobonsignore@alice.it](mailto:fabiobonsignore@alice.it)  
Caltagirone, 14.07.2025

Il Professionista Delegato  
avv. Fabio Bonsignore