

Foglio 220-part. 623 Fabbricati con funzioni produttive connesse alle attività agricole N.C.E.U. Categoria D/10, del Comune di Gela, e sono stati costruiti con regolare concessione edilizia, già trascritte all'Ufficio del Territorio di Caltanissetta e godono di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Gela in data 24/02/2014 n. 26, mentre il fabbricato rurale censito alla particella n. 129 risulta realizzata prima del 1936.

Gli immobili vengono venduti in unico blocco, in quanto lo smembramento per come dichiarato dal C.T.U. ne determinerebbe un valore complessivo molto basso.

oo

Prezzo complessivo determinato a base d'asta in Euro 224.491,00 (diconsi duecentoventiquattromilaquattrocentonovantuno/00 euro); ;

Rilancio minimo come da ordinanza G.E. **Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00 euro).**

L'offerta minima di acquisto efficace ai sensi dell'art. 571 e 572 c.p.c. (ovverosia inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato, che è a sua volta pari al 75% del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita), è dunque pari **ad Euro 168.369,00 (diconsi centosessantottomilatrecentosessantannove/00 euro);**

oo

Nello specifico si rimanda, alla relazione tecnica redatta dal C.T.U. Geom. Pizzardi Rocco, alle cui risultanze integralmente ci si riporta, anche in riferimento alla Legge n.47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modifiche e alle vigenti norme di legge, per quanto non espressamente indicato, e fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c. (vizi della cosa e lesione) come meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, che l'offerente dovrà consultare e alle quali si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sul sito, www.astalegale.net. e www.astegiudiziarie.it-

Che 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, o difformità della cosa venduta, ovvero spese di qualunque genere non pagate dal debitore, 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.

Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita fissando appuntamento con il custode tramite il Portale delle Vendite Telematiche.

oo

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli immobili di cui alle particelle sopra indicate sono poste in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, secondo la più precisa descrizione contenuta nella C.T.U. integralmente riportata sul sito, www.astalegale.net- e www.astegiudiziarie.it- oltre che sulla piattaforma del gestore della vendita telematica di cui al **sito internet www.spazioaste.it**, giusta nomina del G.E., che deve considerarsi conosciuta dall'offerente, come da dichiarazione che dovrà essere resa nell'istanza di partecipazione alla vendita.

- Gli immobili vengono venduti liberi solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti, che saranno successivamente cancellate a spese e cura della procedura, qualora l'immobile risulterà occupato dal debitore o da terzi senza titolo,

la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura, mentre tutte le altre formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario.

- Così come previsto dall'art.585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di chiedere al Giudice dell'esecuzione che il pagamento del saldo prezzo avvenga attraverso un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, attraverso un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, mentre in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme verranno restituite all'Istituto di Credito.
- Le offerte di acquisto si possono presentare sia su supporto analogico-cartaceo ovvero anche con modalità telematiche ex art. 12 e 13 D.M. 32/15, pertanto coloro che presentano l'offerta su supporto cartaceo parteciperanno alla vendita comparando innanzi al delegato, nel luogo e nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita, mentre coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita, con supporto telematico.
- Al momento dell'offerta anche se redatta in modo cartaceo l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio presso il Comune nel quale ha sede il Tribunale, e che in mancanza le comunicazioni verranno fatte in cancelleria.

.....

OFFERTA IN MODALITA' ANALOGICA CARTACEA

- Ai sensi dell'art.571 c.p.c. le offerte di acquisto in bollo possono essere fatte, **eccetto dal debitore**, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., in duplice busta chiusa, e indirizzate al **Professionista Delegato AVV. CARMELO RUSSOTTO** entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente fissato per la vendita, (esclusi sabato e festivi), e consegnate al medesimo professionista presso il suo studio in Gela, Corso Salvatore Aldisio n. 295/b terzo piano, **previo appuntamento telefonico**;
 - Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente anche a mezzo uso di pseudonimo), il nome del Professionista delegato e la data fissata per la vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece deve recare l'indicazione del numero della procedura e del bene con riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta. L'offerta deve contenere:
 - A) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente, accompagnato da copia di valido documento di identità dell'offerente e se necessario i validi documenti comprovanti i poteri o la legittimazione all'acquisto.
 - Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.
 - In caso di presentazione di offerta di più soggetti l'indicazione di quello tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
 - Ciascun offerente dovrà dichiarare nell'istanza di offerta, la propria residenza, ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale,

sotto comminatoria in mancanza, che tutte le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria. L'offerente o il suo procuratore dovrà presentarsi nel giorno stabilito per la vendita. Se l'offerente è coniugato, dovrà presentare auto-dichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e se in comunione dei beni, dovranno essere indicati i dati del coniuge. **Se l'offerente è una società o altro ente dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle imprese da cui risulti l'attuale vigenza della persona non fisica con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale.** Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- B) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
- C) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita a pena di esclusione, nonché il termine del versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che in ogni caso dovrà essere non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. Detto termine è perentorio e non potrà essere prorogato.
- D) L'espressa dichiarazione di aver preso visione dei documenti ipocatastali allegati all'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. e alla perizia di stima e integrazioni.
- E) L'indicazione se gli offerenti posseggono i requisiti relativi ai regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa).
- L'offerente dovrà inoltre dichiarare già al momento della presentazione della domanda di essere edotto in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni e alle norme sulla sicurezza e per i fabbricati la certificazione attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- L'offerta contenuta in busta chiusa e sigillata, dovrà essere accompagnata da un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato, **con esatta dicitura "AVV. CARMELO RUSSOTTO Proc. Esecutiva N. 122/1992, e indicazione del lotto per cui si partecipa" pari al 10% del prezzo offerto** e ciò a titolo di cauzione il tutto a pena di inefficacia dell'offerta, **da consegnare al medesimo professionista presso il suo studio in Gela, Corso Salvatore Aldisio n. 295/b terzo piano, previo appuntamento telefonico al 3476532037.**
- Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente la relativa offerta d'acquisto, con allegato copia di valido documento di identità, e sarà trattenuto in caso di successivo rifiuto all'acquisto da parte dell'offerente.
- L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente; La deliberazione sull'offerta avverrà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.;
- In caso di mancata partecipazione alla convocazione fissata, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche non presente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante che ne avrà fatto richiesta.
- Qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta minima) l'offerta è accolta, ma solo quando il Professionista Delegato non ritiene vi siano, serie possibilità di conseguire un prezzo

con congruo anticipo, **almeno cinque giorni prima lavorativi**, della data fissata per la vendita telematica, in modo che l'importo possa essere disponibile per l'udienza stabilita del 3/12/2024. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il Professionista delegato, non dovesse riscontrare l'importo versato sul conto corrente dedicato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

- 5) In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara con plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sullo stesso conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.
- L'offerta redatta in modalità telematica dovrà contenere in allegato:
 - A) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, partita IVA, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente, del soggetto cui dovrà essere intestato l'immobile, se l'offerente è in regime di comunione legale dovranno essere indicati i dati del coniuge.
 - Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.
 - B) Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, allegando idonea documentazione.
 - C) L'ufficio Giudiziario presso cui pende la procedura con indicazione dell'anno e del numero della procedura e il numero del lotto di cui si chiede l'aggiudicazione.
 - D) L'indicazione del referente della procedura/professionista delegato, con la data e l'ora fissata alle operazioni di vendita.
 - E) Il prezzo offerto che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, nonché il termine del pagamento del saldo prezzo che comunque non potrà essere superiore a centoventi giorni.
 - F) L'importo versato a titolo di cauzione in misura pari al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, con la data e l'ora e il numero del CRO del bonifico effettuato, nonché l'iban sul conto del quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. E' possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che potrà essere valutata dal Giudice e dal delegato ai fini di una offerta migliore.
 - G) L'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta o per ricevere le comunicazioni previste ed infine un numero di telefonia mobile per eventuali comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati sempre in modalità telematica:

- 1) Copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 2) La documentazione attestante il versamento effettuato sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva, relativo all'importo della cauzione, sul relativo Iban;

prezzo non viene depositato nel termine stabilito il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione, mentre il professionista delegato fisserà nuova vendita all'esito della quale laddove il prezzo ricavato unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 c.p.c..

- Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese concernenti la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché tutte le ulteriori spese di natura tecnica ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita nonché gli onorari spettanti al professionista delegato per gli adempimenti sia precedenti che successivi alla vendita ex art. 179 bis comma 2^a disposizioni di attuazione del c.p.c.
- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e ove ricorrano giusti motivi, il Giudice dell'Esecuzione se ne ricorrono i presupposti di legge, potrà disporre il versamento del prezzo rateizzato entro un termine non superiore a 12 mesi.
- La liberazione dell'immobile nel caso in cui questo risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, verrà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura fino all'approvazione del progetto di distribuzione, mentre a carico dell'aggiudicatario nei tempi successivi.
- La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, e della perizia di stima e integrazioni alla stessa, pubblicate sul sito www.astalegale.net, e www.astegiudiziarie.it- dati tutti che devono ritenersi conosciute per intero dai partecipanti.
- Per tutto quanto non contenuto nel presente avviso di vendita, ci si riporta alle modalità, anche con riferimento all'attività di custodia del bene, contenute nell'Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione emessa in data 01 Febbraio 2024, che qui è da intendersi richiamata e trascritta integralmente.
- Si avvertono gli interessati che tutte le attività a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela, e sono eseguite dal Delegato nel luogo da questi indicato. Maggiori chiarimenti e la visione della documentazione ipocatastale potranno essere chiesti, oltre che nella Cancelleria Sez. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Gela, il martedì di ogni settimana dalle ore 17,30 alle ore 19,00 presso lo studio del Professionista Delegato, previo appuntamento telefonico (Tel. 0933930530), o a mezzo mail- russottocarmelo@virgilio.it.
- Gela li 30 AGOSTO 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. CARMELO RUSSOTTO