



TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
- AVVISO DI VENDITA -

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 27/2015
R.G. ES. IMM., PROMOSSA DA UNICREDIT S.p.A. E PER ESSA
UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.

Si rende noto che il giorno **23 Gennaio 2025**, alle ore 16,30, *l'avv. Emanuele Maganuco*, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita dal G.E., d.ssa Patrizia Castellano - giusta ordinanza datata 24.11.2016 e successivo provvedimento del 08.06.2023 - procederà presso il suo Studio Legale, sito in Gela, Piazza Umberto I, ang. Via Battesimo, all'esame delle offerte di acquisto per la **vendita senza incanto**, nella procedura sopra specificata, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, del seguente immobile costituente

Lotto Unico:

Immobile adibito a garage e magazzino sito in Mazzarino, nella Via Casabona n. 21, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Mazzarino al foglio 222, part. 391 sub. 1, p. T, catg. A/6, cl. 3, vani 1,5, rendita € 26,34, superficie catastale mq. 59,00, con area sovrastante libera e posto all'angolo tra via Casabona e via Mallia.

L'accesso al fabbricato avviene dalla via Casabona attraverso una porta in metallo ed un passo carrabile dotato di saracinesca anch'essa in metallo.

La struttura dell'intero edificio è in muratura. La copertura a due falde è

stata realizzata con travi in legno, tavolato e coppi siciliani.

Le due linee di gronda del tetto a due falde si trovano una a nord e l'altra a sud. L'edificio è in scadente stato di manutenzione e conservazione.

Questo fabbricato a piano terra è dotato soltanto dell'impianto elettrico.

I due prospetti esterni così come le pareti interne sono grezze.

Gli infissi sulla via Casabona sono in metallo ed in discrete condizioni, mentre gli infissi sulla via Mallia sono costituiti da una finestra e da un balcone. La finestra è in metallo ed in discrete condizioni mentre il balcone è in legno ed è in pessime condizioni.

Valore complessivo dell'immobile € 12.750,00 costituente prezzo base (offerta minima consentita € 9.562,50).

Rilancio minimo € 1.000,00.

La vendita avrà ad oggetto il sopra indicato bene immobile, nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù attive e passive, e secondo la più precisa descrizione contenuta nelle relazioni dei CTU, Geom. Angelo Casa, pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché su <https://pvp.giustizia.it/pvp> (Portale delle Vendite Pubbliche), a corpo e non a misura, per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita forzata non sarà 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 quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamenti di impianti alle leggi vigenti - 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 in oggetto facente parte il lotto unico sopra meglio riportato verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Il sottoscritto professionista delegato

DA' ATTO ED AVVISA CHE

ognuno, tranne il debitore, sarà ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili pignorati;

L'offerta è irrevocabile e dovrà essere presentata presso lo Studio Legale dello scrivente professionista, entro le ore 12,00 del giorno 08 Giugno 2020.

L'offerta dovrà essere contenuta in **duplice busta chiusa**. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta – che potrà anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente - il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – dovrà essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

- L'offerta di acquisto – rigorosamente in bollo - dovrà contenere:
 - 1) Cognome, nome, data e luogo di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive

l'offerta) il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- 2) I dati identificativi del bene ed il lotto per il quale l'offerta è proposta;
- 3) L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al prezzo a base d'asta o inferiore al prezzo base fino ad un quarto (1/4); è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base;
- 4) L'indicazione che il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori non potrà essere superiore a cento venti giorni dalla data di aggiudicazione; l'offerente potrà indicare un termine più breve, circostanza quest'ultima che sarà valutata dal delegato ai fini della valutazione della migliore offerta;
- 5) Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima in ordine agli impianti dispensando esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.
- 6) Eventuale dichiarazione del partecipante alla gara che, in caso

di aggiudicazione, intende richiedere l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del prezzo valore e la tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa.

- 7) L'offerente potrà fare espressa richiesta che in caso di aggiudicazione farà ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in tal caso, in caso di aggiudicazione, il versamento del saldo del prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato.
- All'offerta dovranno essere allegati, anch'essi inseriti in busta chiusa, una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Avv. Emanuele Maganuco - Professionista Delegato - Proc. Esec. N. 27/2015 - Tribunale di Gela”**, pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
 - L'offerta ex art. 571 c.p.c. sarà dichiarata inefficace:
 - a) se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
 - b) se inferiore ad un quarto del prezzo di vendita stabilito nel presente avviso di vendita;
 - c) se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile e di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

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 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante.

La deliberazione sull'offerta avverrà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

In presenza di diverse offerte valide, si farà luogo ad una gara tra i diversi offerenti sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo stabilito per ciascun lotto.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia effettuato il rilancio più alto e, all'esito della gara, il versamento del saldo prezzo, dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza, nel termine di giorni 120 dall'aggiudicazione.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra offerenti non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene oggetto di vendita verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

In assenza di adesione alla gara o di mancata presenza degli offerenti, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte saranno uguali, a chi ha fatto l'offerta per primo ex art. 573 c.p.c.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

All'offerente che all'esito della gara non risulterà aggiudicatario verrà immediatamente restituito l'assegno circolare depositato unitamente

all'offerta.

In nessun caso potranno essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

L'offerente ha diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base; se inferiore ha diritto all'aggiudicazione solo laddove non vi siano state domande di assegnazione.

In caso di aggiudicazione, qualora abbia partecipato alla gara procuratore legale ai sensi dell'art. 583 c.p.c., quest'ultimo dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi all'incanto, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

Nel termine di 120 giorni l'aggiudicatario dovrà depositare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Infine, si precisa che l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del d.lgs. n. 385 del 01.09.1993, posto che il creditore procedente è parte di un mutuo fondiario, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario, non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara; ove

l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, questi dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del d.lgs. n. 385 del 01.09.1993, corrispondere direttamente al creditore fondiario - entro il termine di deposito del saldo prezzo - senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei crediti, l'85% del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale, accessori e spese, come indicato nell'atto di precetto o nell'atto di intervento, versando il restante 15 % (detratta la cauzione) per il pagamento delle spese di procedura al professionista delegato (in caso di più fondiari prevale colui che per primo ha iscritto ipoteca e solo a questo creditore potrà essere pagato l'85% del saldo prezzo).

Il professionista delegato, inoltre,

DA' ATTO E AVVISA CHE

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti del c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal delegato presso il proprio studio, sito in Gela, nella Piazza Umberto I, angolo Via Battesimo.

Il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito, alla disciplina dell'art.40 L.28 febbraio 1985 n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Si evidenzia sin d'ora che gli onorari relativi alla predisposizione del decreto di trasferimento nonché le spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso saranno a carico dell'aggiudicatario, mentre saranno a carico della procedura esecutiva gli onorari per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e le relative spese.

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni sulla presente vendita, compreso l'esame del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e di delega, della perizia e in merito alle modalità di partecipazione alla vendita, si potranno avere consultando il sito internet www.astegiudiziarie.it, sul link <https://pvp.giustizia.it/pvp> (Portale delle Vendite Pubbliche) nonché, per estratto, sul quotidiano Corriere di Gela.

Gela, 22.10.2024

Avv. Emanuele Maganuco