

## STUDIO LEGALE

Avv. M. Concetta Lioni  
Via Tevere 92(ang. via Omero)  
-93012 Gela  
cell 339 4833887.

TRIBUNALE DI GELA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI-G.E. DOTT.SSA P. CASTELLANO  
PROCEDURA ESECUTIVA N.35/2023 R.G.Es.

### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. M. Concetta Lioni c.f.. LNTMCN 68B53D960X, Professionista Delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Gela con ordinanza del 22.05.2024 ex art.591 bis c.p.c, a norma dell'art. 490 c.p.c.

### AVVISA

- che il giorno 15.05.2025 alle ore 16,30 presso il proprio studio in Gela , via Tevere n.92 ang. Via Omero ,procederà alla vendita telematica sincrona mista del seguente bene immobile sito in Gela, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

### INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA

**LOTTO UNICO:** quota intera (1/1) appartamento a piano terra con corte di pertinenza sito in Gela Contrada Spinasanta ( SS 115 Gela-Vittoria) distinto in catasto fabbricati del comune di Gela al **foglio 218, particella 510 sub 2** ,catg A/7, cl. 1 , consistenza 7,5 vani con RC Euro 561,65 superficie convenzionale di mq 231,41 .

### SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Regolarità amministrativa del fabbricato: edificio abusivo con la pratica per rilascio della concessione Edilizia in Sanatoria da definire;

Rispondenza alla planimetria catastale .

## **CONDIZIONE ED EFFICIENZA ENERGETICA DELL'IMMOBILE**

Classe energetica "E" .

## **DISPONIBILITA' DEL BENE**

L' immobile risulta occupato dall'esecutato

## **REGIME FISCALE**

La vendita non sarà soggetta a IVA.

**PREZZO BASE: Euro 78.046,87**

**OFFERTA MINIMA: Euro 58.535,15**

**CAUZIONE: Euro 10% prezzo offerto**

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA**

Gli interessati all'acquisto -escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge- potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

Quest'ultima deve essere presentata , con la specifica modalità in seguito indicata , entro le ore 13:00 del giorno 14.05.2025 ( antecedente a quello dell'udienza di vendita).

Ciascun partecipante , per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta , di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che , nel caso di versamento della cauzione tramite bonifico bancario , lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

## **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA ANALOGICA-CARTACEA**

L'offerta di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, presso lo studio del professionista delegato.

Le offerte dovranno essere contenute **in duplice busta chiusa**. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione – né il numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro, deve 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.

1. L'offerta in bollo dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e 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 agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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 indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 gg dalla data dell'aggiudicazione (sarà, invece possibile l'indicazione di un termine inferiore, circostanza valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

All'offerta dovranno essere allegati, 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 al delegato per un importo di pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto a in caso di rifiuto dell'acquisto.

## **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

1. le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13 del giorno precedente la data di vendita, **inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)** e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la

ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

2. l'offerta , a pena di inammissibilità , dovrà essere sottoscritta digitalmente , ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati , e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del DM n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, comma 4 e dell'art.13 del DM n. 32/2015 , con la precisione che , in tal caso , il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere ( questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 del DM n.32/2015);

3. l'offerente dovrà versare anticipatamente , a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 35/2023 R.G.Es al seguente IBAN: IT 16Y0623083330000015335411 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

4. il bonifico , con causale "Proc. Esecutiva n.35/2023 RGES cauzione ed acconto spese" dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora , invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura , secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile . Si raccomanda ,pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque gg prima della data ultima prevista per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico;

5. in caso di mancata aggiudicazione , all'esito della gara in caso di 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 sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione;

6. l'offerta in bollo redatta dovrà contenere:

a) il cognome, nome , luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA , residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile ( non sarà possibile intestare a

soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia il codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 c 2 del DM n.32 del 26 .02.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni , l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente – o ,in alternativa , trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare ; se l'offerente è un interdetto , un inabilitato o amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta , o in alternativa ,trasmessa tramite posta elettronica per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno , previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del delegato alle operazioni di vendita;

f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

h) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione ( sarà invece possibile l'indicazione di un termine inferiore , circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

i) l'importo versato a titolo di cauzione , in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto ( sarà possibile il versamento di una cauzione più alta , circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

j) la data , l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l)l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

m) eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA**

all'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia codice fiscale del soggetto offerente;
- nel caso di offerta telematica: la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato addebitata la somma oggetto del bonifico (offerta telematica);
- nel caso di offerta analogica cartacea: a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta).
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa "e/o"prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente alquale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7<sup>^</sup> del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato del registro dell'impresa) da cui risultano i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa mezzo di casella di posta elettronica certificata.

## UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita il professionista delegato aprirà le buste contenenti le offerte su supporto analogico- cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche;
- gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- il giorno della vendita , il delegato ,redigerà il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo , e immettendo, altresì , i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;
- in caso di **presentazione di più offerte**, cartacee e telematiche, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi , a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di due minuti/sessanta secondi vi siano ulteriori rilanci;
- il delegato riporterà nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti,il delegato disporrà la vendita a favore del migliore offerente , salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile;
- in caso di aggiudicazione , l'aggiudicatario verserà il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza , nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione ; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene nonché degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese , somma che il professionista comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art.1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;
- immediatamente dopo la gara, gli assegni circolari saranno restituiti agli offerenti in analogico non aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente del disponente;

- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c , l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita ;quindi , anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore;

- se il prezzo non è depositato , nel termine stabilito , il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa , mentre il professionista delegato fisserà una 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 ai sensi dell'art. 587 c.p.c. .

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni , ragioni, ed azioni,servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura , eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento ,indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità , ne potrà essere revocata per alcun motivo ; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi ,mancanza di qualità o difformità della cosa venduta ,oneri di qualsiasi genere , per qualsiasi motivo non considerato, anche se occulti e non evidenziati in perizia , non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione prezzo , essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene , operando congrua riduzione del prezzo.

L'elaborato relativo alla stima e valutazione dell'immobile posto in vendita sarà disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) .

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti , il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva.

L'immobile viene venduto-libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo bancario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In questo caso l'aggiudicatario dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante ; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto del credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.



Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma cpc nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione " *rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di .....da parte di....a fronte del contratto di mutuo a rogito.....del ...rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 cpc è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui allegata nota*".

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lvo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondario), l'aggiudicatario dovrà versare, direttamente all'istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte di prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 cc, così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 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.

Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamento con il custode/delegato tramite il PVP.

**La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza dell'ordinanza di delega del presente avviso di vendita e della perizia di stima pubblicate integralmente sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) che devono ritenersi conosciute dai partecipanti alla vendita.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del cpc secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia;

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica , dell'ordinanza e della relazione di stima sui siti  
www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net ;

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del custode/professionista delegato,  
Avv. M. Concetta Lioni in Gela ,via Tevere 92 ang, via Omero - tel / cell 339 4833887  
pec:maria.lioni@legalmail.it.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Gela li 20.02.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. M. Concetta Lioni

