

TRIBUNALE DI GELA
Esecuzioni Immobiliari

**Secondo avviso di vendita delegata con modalità sincrona mista
espropriazione immobiliare n. 39/2024 R.G.Es.**

La sottoscritta Avv. Veronica Ciscardi (C.F.: CSCVNC83P67D960U) del Foro di Gela, con studio a Gela in via Marco Polo n. 79 (pec: veronica.ciscardi@pec.it), custode e professionista delegato alla vendita degli immobili di seguito indicati, nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Patrizia Castellano ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 25/6/2025, nella procedura **n. 39/2024 R.G.Es.**

AVVISA

che in data **9/6/2026 alle ore 17:00**, presso il proprio studio sito a Gela in via Marco Polo n. 79, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico cartaceo.

In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto **senza incanto** del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

LOTTO UNICO: piena proprietà di una **villetta unifamiliare** con annessa corte pertinenziale, ubicata in Gela, Contrada Manfria s.n.c., piano terra; composta da una sola elevazione fuori terra avente copertura principale piana calpestabile.

L'accesso alla proprietà avviene tramite una strada privata in comune con terzi, cui si accede dalla Strada Statale n. 115.

È censito al N.C.E.U. del Comune di Gela al foglio n. 105, p.lla 420, piano terra; categoria A/7; consistenza 5 vani; R.C. € 374,43, classe 1.

L'unità immobiliare si compone internamente di ingresso, soggiorno, zona pranzo, cucina, due servizi igienici completi, disimpegno e tre camere da letto, per una superficie commerciale legittima complessiva di 114 mq.

La corte esclusiva, unitamente all'area di sedime del fabbricato, ha un'estensione complessiva di circa 1.200 mq.

La maggior parte della superficie della corte è adibita a giardino, con la presenza di n. 10 piante di ulivo e di alcuni alberi da frutto; la restante porzione risulta pavimentata (battuto di cemento e piastrelle ceramica).

L'area su cui insiste l'immobile staggito ricade in z.t.o. "E – Verde Agricolo" del vigente PRG del Comune di Gela.

L'area risulta inoltre gravata dai seguenti vincoli: Area di interesse paesaggistico L. 1497/39, art. 136 D.Lgs 42/2004; e Vincolo di Piano Paesaggistico – Area "16" co livello di tutela 1.

Per l'immobile in oggetto, è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria. Tuttavia, successivamente, sono state realizzate in violazione della normativa urbanistico-edilizia, opere edilizie in assenza del prescritto permesso di costruire.

L'immobile è occupato dalla parte debitrice.

Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione tecnica redatta dal C.T.U. 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 sui siti www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

Presso a base d'asta € 54.900,00

Rilancio minimo di gara non inferiore a € 1.500,00.

L'offerta minima efficace (pari al 75% del prezzo base) è pari a € 41.175,00



L'immobile sopra descritto, è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, secondo la più ampia descrizione contenuta nella C.T.U. integralmente riportata sui siti www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net, oltre che sul portale del **gestore della vendita telematica Astalegale.net s.p.a.** di cui al sito internet www.spazioaste.it, che deve considerarsi conosciuta dall'offerente, come da dichiarazione che dovrà essere resa nell'istanza di partecipazione alla vendita.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'Avviso di vendita e nelle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste.

La vendita è a corpo e non a misura ed 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, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualunque genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, 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 viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno successivamente cancellate a spese e cura della procedura medesima; 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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione, mentre tutte le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale), che siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà del bene e i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 prescelta.

Coloro che presentano l'offerta su supporto cartaceo parteciperanno alla vendita comparando innanzi al delegato, nel luogo, 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.

Eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. da parte dei creditori dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita previo deposito telematico nonché trasmesse al Professionista Delegato all'indirizzo pec veronica.ciscardi@pec.it.

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, in mancanza le comunicazioni verranno effettuate in cancelleria.

OFFERTA IN MODALITA' ANALOGICA-CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata entro le ore 13:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del Delegato sito a Gela in via Marco Polo n. 79.

L'offerta dovrà essere contenuta **in duplice busta chiusa**: 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 della vendita. Nessun'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) 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 di acquisto in bollo (€ 16,00) deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o Partita Iva, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, 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, dovrà presentare autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, mentre per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, allegata in copia autentica; 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 agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle

imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

- 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 del prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta e quindi di esclusione;
- il termine del versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che in ogni caso dovrà essere non superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione. Detto termine è perentorio e non potrà essere prorogato; è possibile indicare un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dei documenti ipocatastali allegati all'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c., della perizia di stima ed eventuali integrazioni e del presente avviso;
- eventuale dichiarazione del partecipante alla gara che, in caso di aggiudicazione, intende richiedere l'applicazione di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (c.d. prima casa e/o prezzo valore) possedendone i requisiti.
- 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'elezione di domicilio o la dichiarazione di residenza presso il Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni verranno effettuate in cancelleria.

All'offerta dovranno essere allegati, inseriti anch'essi in busta chiusa:

- una fotocopia di valido documento di identità dell'offerente e se necessario i validi documenti comprovanti i poteri o la legittimazione all'acquisto;
- nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, pari al **10% del prezzo offerto**, intestato a "Professionista Delegato Avv. Veronica Ciscardi Proc. Es. n. 39/2024 r.g.es. Trib. Gela". È possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta. Detto assegno sarà trattenuto in caso di successivo rifiuto all'acquisto da parte dell'offerente.

OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

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 **Astalegale.net s.p.a.** di cui al sito internet www.spazioaste.it, entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende 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.

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 certificata, ai sensi dell'art.12 comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art.12 comma 4 e art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione 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 o di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente con codice IBAN IT17P0306983331100000014639 - Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. - Filiale di Gela, intestato a "Tribunale di Gela", con la causale "*proc. es. n. 39/2024 r.g.e., cauzione e acconto spese – lotto unico*", importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Tutto ciò dovrà essere effettuato con congruo anticipo, almeno cinque giorni prima lavorativi della data fissata per la vendita telematica, in modo che l'importo possa essere disponibile per il giorno della vendita fissata come sopra. 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.

Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €. 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato con carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio di "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici al link <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, 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 in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, mentre per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. allegandola all'offerta; se il soggetto offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non abbia un 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 D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è minorenne, 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, allegando idonea documentazione; se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o in amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio Giudiziario presso cui pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/professionista delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine del pagamento del saldo prezzo che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale (è possibile indicare un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- 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 all'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che potrà essere valutata dal Giudice o dal delegato ai fini di una offerta migliore);
- la data e l'ora e il numero del CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- un numero di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati sempre in modalità telematica:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (in particolare, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva relativo all'importo della cauzione, da cui risulti il codice Iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali per prima casa (o per "prezzo valore"), fatta salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015) ;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge, fatta salva la facoltà di depositarli successivamente all'esito dell'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

- se il soggetto offerente è minorenne oltre alla copia del documento di identità e codice fiscale del soggetto offerente, anche il documento di identità e relativo codice fiscale di chi sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o in amministrazione di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica copia dei documenti da cui risultino i poteri conferiti (ad esempio, certificato del registro delle imprese) ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia 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 a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato, nella data e nell'orario stabilito nel presente avviso di vendita.

Coloro che hanno scelto di presentare l'offerta in formato analogico-cartaceo dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste (lo studio del Delegato sito a Gela in via Marco Polo n. 79), mentre gli offerenti in modalità telematica, dovranno partecipare alla vendita online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica **Astalegale.net s.p.a.** di cui al sito internet www.spazioaste.it, accedendo alla stessa a mezzo di proprie credenziali che verranno loro trasmesse almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata che è già stata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore**; 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.

Il giorno stabilito per la vendita il sottoscritto professionista delegato redigerà 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 immettendo altresì nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, nonché tutto ciò che riguarda le operazioni di vendita.

- In caso di **presentazione di un'unica offerta**, se essa è di importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente. 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 che ne abbia fatto richiesta. Qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta è accolta, ma solo quando il Professionista Delegato non ritiene vi siano, serie possibilità

di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori.

- In caso di **presentazione di più offerte valide**, si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista e sulla base dell'offerta più alta (tanto anche in presenza di due o più offerte di identico importo). Ciascuna offerta in aumento verrà effettuata nel termine di due minuti/sessanta secondi dall'offerta precedente e ciascun rilancio non potrà essere inferiore al rilancio minimo stabilito sopra. Trascorso due minuti/sessanta secondi dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.
- In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al 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.

Ai fini della individuazione del migliore offerente si terrà conto dei seguenti criteri:

1. maggiore importo del prezzo offerto;
2. in caso di parità di importi, maggiore importo della cauzione versata;
3. a parità di cauzione, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
4. a parità di termine, ordine cronologico di deposito dell'offerta

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.

Terminate le operazioni di vendita, il Delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e redigerà il relativo verbale.

Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari verranno restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari, mentre le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sullo stesso conto corrente del disponente.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà in violazione delle modalità indicate e/o oltre le tempistiche previste; se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

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.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico sul conto corrente della procedura, il saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità 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 e il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Si precisa sin d'ora che saranno a carico dell'aggiudicatario le spese concernenti la registrazione, la trascrizione del decreto di trasferimento e la voltura catastale, nonché tutte le ulteriori spese di natura tecnica ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita nonché la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10%, del compenso spettante al delegato per l'attività svolta al fine di garantire il trasferimento dell'immobile, così come previsto dal D.M. 227/2015; mentre sono a carico della procedura esecutiva onorari e spese per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e le relative spese.

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.

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 (salvo il risarcimento del maggior danno), 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.



Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

In tal caso, egli 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 di Credito mutuante, mediante bonifico sul conto della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme verranno restituite 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 D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto di credito, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

L'assegnatario o l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà, ex art. 41 comma V, D.Lg. 1 settembre 1993 n. 385, di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dagli esecutati con l'Istituto di Credito procedente o intervenuto nella procedura, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'assegnazione o dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli oneri 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. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva.

In caso di inadempimento, nel termine di cui sopra, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata, a titolo di multa, la perdita della cauzione versata.

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.

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 presuppone la lettura e la conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, e della perizia di stima e eventuali integrazioni alla stessa e dei relativi allegati, pubblicati sul sito internet www.astegiudiziarie.ite www.astalegale.net, oltre che delle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste, dati tutti che devono ritenersi conosciuti e accettati incondizionatamente e per intero dai partecipanti.

Per tutto quanto non contenuto nel presente avviso di vendita, ci si riporta alle disposizioni, anche con riferimento all'attività di custodia del bene, contenute nell'Ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione, 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 che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela, sono eseguite dal Delegato presso il suo studio. Maggiori chiarimenti e la visione della documentazione ipocatastale potranno essere chiesti, oltre che nella Cancelleria Sez. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Gela, il mercoledì di ogni settimana dalle ore 17,00 alle ore 19,00 presso lo studio del Professionista Delegato, previo appuntamento telefonico (Tel. 0933/921497) o a mezzo mail: verociscardi@gmail.com

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

Gela, 25/3/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Veronica Ciscardi