

TRIBUNALE DI GELA
SEZIONI ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
CON MODALITÀ SINCRONA MISTA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 42/2017 R.G.

Si rende noto che il giorno 17/06/2026 alle ore 17:00 l'Avv. Valentina C. lo Porto (C.F.: LPRVNT84R61D960Z – pec: valentina.loporto@avvgela.legalmail.it) **Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita** nonché **custode giudiziario** dei beni staggiti della procedura sopra meglio specificata, giusta ordinanza del 16/01/2020 emessa dal G.E., Dott.ssa Patrizia Castellano, procederà presso il proprio studio sito a Gela in via Cairoli n. 178, all'esame delle offerte di acquisto per la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista – analogico-cartacea o telematica presso il portale del gestore della vendita telematica (PGVT – www.spazioaste.it)** del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO: quota di 1/1 di due unità immobiliari site nel Comune di Niscemi in via Milano n. 20, composti da sei vani e accessori, identificate al Catasto del Comune di Niscemi al foglio n. 31, particelle n. 722, sub 4 graffato alla particella n. 737, sub 7, e foglio n. 31, particella n. 723, sub 4.

Prezzo base: € 34.955,44

Offerta minima: € 26.216,58 pari al 75% del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita.

Rilancio minimo come da ordinanza € 1.500,00.

Secondo la più precisa descrizione del C.T.U. le unità immobiliari site a Niscemi in via Milano n. 20, con accesso secondario sulla via Firenze n. 20, sono composte da sei vani e accessori. Esse fanno parte di un edificio localizzato in una zona semicentrata con servizi pubblici, ospedale e scuola di primo grado nelle immediate vicinanze e a ridosso della principale strada – particolarmente trafficata - denominata viale Guglielmo Marconi.

L'appartamento si trova in un condominio dotato di ampia scala in marmo in ottimo stato di conservazione.

Il piano terra è composto da due vani di circa 20 mq ciascuno.

Il primo vano è collegato ad un cucinino di 7 mq, un bagno e un ripostiglio, mentre il secondo è collegato ad un vano buio e disimpegno di collegamento alla scala condominiale.

Al secondo piano si trova un ampio vano non rifinito di circa 27 mq.

Attraversando la zona di disimpegno condominiale si raggiunge una lavanderia e quindi un'ampia terrazza, non ancora divisa, per una superficie complessiva di 85 mq.

L'intero appartamento è dotato di infissi in legno con scuretti di colore bianco, balconi in parte in muratura e in parte con ringhiere in metallo.

Si è evidenziato un mediocre stato di manutenzione delle unità.

L'immobile non è occupato dal debitore.

I cespiti sono così pervenuti in favore dell'esecutata:

1) L'immobile al foglio n. 31, particella 722, subalterno 4 graffato alla particella 737, sub 7:

- per la quota di 1/6 in forza di successione legittima, denuncia di successione n. 496, col. 169, registrata in Gela il 19/07/2006;
- per la quota di 5/6 – in regime di comunione legale dei beni con il coniuge – in forza di atto di compravendita del 23/02/2007 rep. 6667 raccolta 2224, rogante Andrea Bartoli, registrato a Gela il 05/03/2021 al n. 492 serie 1T;

2) L'immobile censito al foglio n. 31, particella 723, subalterno 4:

- per la quota di 1/9 in forza di successione legittima, denuncia di successione n. 496, col. 169, registrata in Gela il 19/07/2006;
- per la quota di 8/9 – in regime di comunione legale dei beni con il coniuge - in forza di atto di compravendita del 23/02/2007 rep. 6667 raccolta 2224, rogante Andrea Bartoli, registrato a Gela il 05/03/2021 al n. 492 serie 1T;

Per i beni pervenuti mediante successione legittima in causa morte è presente nota di trascrizione di atto di accettazione di eredità nascente da atto di mutuo ai rogiti del Notaio Filippo Ferrara da Niscemi in data 11/12/2007, rep. n. 44939, iscritto il 14/12/2007 ai nn. 19507/4168.

Si precisa che le quote sopraindicate avute in forza di successione pervennero al dante causa per effetto dei seguenti atti: Atto di vendita rogito notaio Costa del 23/11/1961, trascritto a Caltanissetta il 29/12/1961 ai nn. 19040/16632; atto di donazione rogito notaio Costa del 28/03/1968, trascritto a Caltanissetta il 05/09/1974 ai nn. 6518/5693; atto di vendita rogito notaio Gian Vincenzo Pisa del 06/08/1974, rep. n.3059/1476 trascritto a Caltanissetta il 05/09/1974 ai nn. 10760/9251; Atto di donazione e vendita rogito notaio Gian Vincenzo Pisa di Niscemi in data 09/08/1978 rep. 7640/4163, registrato in Gela il 25/08/1978 al n. 2249 trascritto il 30/08/1978 ai nn. 8994/7706.

Mentre le summenzionate quote acquisite in forza di atto di compravendita, pervennero ai danti causa in forza di successione legittima, denuncia di successione n. 496, vol. 169, registrata in Gela il 19/07/2006.

È presente nota di trascrizione di atto di accettazione tacita di eredità nascente da atto di compravendita del 23/02/2007 rep. n. 6667, trascritta il 06/03/2007 ai nn. 3789/2925.



La vendita avrà ad oggetto il sopra indicato compendio immobiliare, 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 nella relazione tecnica e nella risposta ai rilievi critici redatte dal C.T.U. **Ing. Salvatore Campo**, pubblicate sui siti internet **www.astegiudiziarie.it**, **www.astalegale.net** e su **https://pvp.giustizia.it/pvp (PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE)** – che, a seguito di partecipazione alla superiore vendita, si intenderà accettata in maniera incondizionata unitamente al contenuto del presente avviso di vendita – 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. **Ai sensi dell’art. 173-quater disp. att. c.p.c.**, dagli accertamenti eseguiti dal C.T.U. con riferimento alle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 38/2001 e alla normativa ivi richiamata, nonché dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio urbanistica del Comune di Niscemi è emerso le unità immobiliari site nella via Milano n. 20 così come l’intero fabbricato hanno subito opere di demolizione e ricostruzione giusta Concessione edilizia con progetto approvato il 06/02/1980 con verbale n. 67 rilasciato dal Comune di Niscemi il 07/02/1980.

Dagli elaborati allegati alla concessione edilizia si è riscontrato che il rilievo effettuato dal C.T.U. durante il sopralluogo differisce dagli elaborati stessi.

Nello specifico, risulta che la particelle 737, sub 1, bene comune non censibile che presenta un accesso comune all’immobile dalla via Firenze è fuso alla particelle n. 737, sub 2, di altra proprietà ma facente parte dello stesso edificio attraverso la demolizione del muro divisorio.

Pertanto, secondo il C.T.U., non giustificandosi in nessun modo l’abbattimento di tale muro divisorio senza nessun titolo abilitativo presente, risulta necessario ripristinare lo stato dei luoghi coinvolgendo altra proprietà.

Nel caso in cui si dovesse procedere al trasferimento di proprietà del b.c.n.c., in quanto a servizio solo della proprietà di terzi, si può procedere presentando richiesta al SUE (Sportello Unici Edilizia) per il rilascio del titolo abitativo inerente alle opere in sanatoria amministrativa per le modifiche delle opere interne non strutturali; pertanto si dovrà richiedere la CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per opere già eseguite.

Successivamente al rilascio del predetto titolo abilitativo, si dovrà provvedere al nuovo accatastamento con la presentazione di planimetria catastale aggiornata tramite DoCFA e redazione di segnalazione di Certificata Agibilità.

A parere del C.T.U., l’importo complessivo necessario per la presentazione delle suddette pratiche al settore urbanistico del Comune di Niscemi, ivi compreso l’onere per il pagamento della sanzione amministrativa per opere eseguite in assenza di idoneo titolo, è pari a circa € 3.200,00.

Si precisa, infine, che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Quanto alla prestazione energetica, si tratta di appartamento realizzato prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 192 del 08/10/2005.

L'immobile risulta privo della certificazione energetica e il C.T.U. ha provveduto a redigere due APE (Attestato di Prestazione Energetica), uno per ogni particella e sub, ritenendole entrambe appartenere alla classe energetica "F".

La presente vendita forzata non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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, spese condominiali dell'anno in corso o 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.

Gli immobili verranno venduti liberi 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 su supporto analogico – cartaceo o con modalità telematica ex artt. 12 e 13 D.M. 32/2015.



1. Coloro i quali intendono partecipare alla vendita in **modalità analogico-cartacea**, dovranno presentare la domanda di partecipazione contenente la propria offerta presso lo studio legale dello scrivente professionista, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita**.
2. L'offerta dovrà essere contenuta in duplice busta chiusa.

Sulla prima busta (esterna) 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.

Nessun'altra indicazione – né numero né 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, in regola con il bollo, dovrà contenere:

- a) cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Nell'ipotesi in cui l'offerente agisca quale legale rappresentante, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato del Registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia un minore, 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, con eventuale richiamo al numero del lotto;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al prezzo a base d'asta o inferiore al prezzo base fino ad 1/4 (è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- d) l'indicazione che il termine massimo per il versamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal professionista delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- e) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima anche 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 certificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa v- una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato – Avv. Valentina C. lo Porto - per un importo pari ad 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).



Con riferimento, invece, alle offerte da presentarsi in **modalità telematica**:

1. Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente o 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 13:00** del giorno precedente la data della vendita, inviandole all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;
2. 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;
3. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere **sottoscritta digitalmente**, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un Organismo inserito 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, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di avere provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguire a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D.M. n. 32/2015);
4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una **somma non inferiore al 10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato a **Proc. esec. immobiliare n. R.G.ES. 42/2017 Trib. di Gela** – ed identificato con codice **IBAN IT96C0623083330000015046431**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;
5. Il bonifico, con causale "**Proc. esecutiva n. 42/2017 R.g.E. – 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 constatato 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 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;

6. 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;
7. L'offerta **redatta dovrà contenere:**
- a. cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dalle Autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'Autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto nell'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32/2015. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Nell'ipotesi in cui l'offerente sia un minore, 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 un amministrato in sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta – o, in alternativa trasmessa per posta elettronica certificata 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 ed il numero di ruolo generale della procedura;
 - d. il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e. l'indicazione del referente della procedura / professionista 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 al 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 indicare un termine inferiore circostanza che sarà valutata 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 (**è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che sarà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta**);
 - j. la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- k. il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l. l'indirizzo 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. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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 stata addebitata la somma oggetto di bonifico;
- 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 al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, 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 prima del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minore, 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 interdetto, inabilitato o amministrato 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 una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri o 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 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 *posta elettronica certificata*.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico-cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal Professionista Delegato alla data e nell'ora indicata nel presente avviso di vendita con particolare riferimento ad ogni singolo lotto.

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 o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il giorno della vendita il Professionista Delegato redigerà il verbale utilizzando i dati del 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 immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti le operazioni di vendita.

In caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il Professionista Delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed 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 stati ulteriori rilanci.

Si riportano nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si dispone 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'offerente versa 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 delegato 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 sono restituiti agli offerenti non aggiudicatari in analogico e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti non aggiudicatari in telematico sono riaccreditate sul conto corrente del disponente.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile e, 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.

Il Professionista delegato, inoltre,

AVVERTE CHE

- 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, 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, per qualsiasi motivo non considerato, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene, operando congrua riduzione del prezzo;
- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- 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 ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;
- che, in questo caso, ossia qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, 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. Conformemente a quanto previsto dall'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 c.p.c, 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 all'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 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 mutuante, 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 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 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva è la società **Astalegale.net S.p.A.**

Il Portale del Gestore della Vendita Telematica (PGVT) è il sito **www.spazioaste.it**.

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 sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net, dati tutti che devono ritenersi conosciuti 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 G.E. emessa in data 16/01/2020, che qui è da ritenersi 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, presso lo studio del Professionista Delegato, previo appuntamento telefonico (0933/901177 - 3475358142).



Si rende noto che **tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamento con il custode tramite PVP.**

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591-bis c.p.c., saranno resi pubblici secondo le modalità stabilite del G.E.:

- pubblicazione della ordinanza, della relazione di stima e dell'avviso di vendita sul PVP del Ministero della Giustizia ex art. 490 comma 1 c.p.c.;
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica per estratto sul quotidiano "Corriere di Gela".

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

Gela, 20/03/2026

Il professionista delegato

Avv. Valentina C. lo Porto