

**TRIBUNALE DI GELA**

**Esecuzioni Immobiliari**

**Espropriazione Immobiliare n. 28/2019 R.G.Es.**

**Avviso di vendita delegata con modalità sincrona mista**

**Primo tentativo**

La sottoscritta Avv. Veronica Ciscardi (C.F.: CSCVNC83P67D960U), con studio a Gela nel corso Vittorio Emanuele n. 231, pec [veronica.ciscardi@pec.it](mailto: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 12/6/2025, nella procedura **n. 28/2019 R.G.Es.**

**AVVISA**

che in data **7/11/2025 alle ore 17.00**, presso il proprio studio sito a Gela nel corso Vittorio Emanuele n. 231, 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. 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 (1/1) di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Niscemi in contrada Benefizio, piano terra e primo piano, avente superficie lorda complessiva di circa mq 283 (di cui 168 mq al piano terra e 115 mq al primo piano) con annessi magazzini ed aree di pertinenza.

È censito al Catasto Fabbricati del Comune di Niscemi al foglio n. 57, particella n. 451, sub 1; categoria A/3; classe 2; vani 14; rendita € 477,21.

**Prezzo a base d'asta € 26.698,00**

**Rilancio minimo di gara non inferiore a € 1.000,00.**

**L'offerta minima efficace (pari al 75% del prezzo base) è pari a € 20.024,00**

\*\*\*

Il bene è un complesso edilizio giacente su un'area complessiva di 654 mq, costituito da un fabbricato adibito a civile abitazione costituito da due elevazioni piano terra e primo piano, annesso al fabbricato vi sono due magazzini ed una area di pertinenza che, in parte, è recintata.

L'immobile è privo di titoli abilitativi edificatori; al momento non è possibile accedere a forme di regolarizzazione edilizia perché non rientra nei casi previsti dall'art. 40 della L. 47/85.

L'immobile è occupato.

Il trasferimento del bene in oggetto non è soggetto al pagamento dell'iva in quanto la proprietà appartiene a una persona fisica.

Dall'attestato energetico emerge che l'immobile appartiene alla classe energetica "F".

Nello specifico 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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

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, ovvero oneri di qualunque genere (ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti) non pagati 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.

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.

Gli immobili sopra descritti, sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://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](http://www.spazioaste.it), che deve considerarsi conosciuta dall'offerente, come da dichiarazione che dovrà essere resa nell'istanza di partecipazione alla vendita.

L'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. n. 47/85 come integrata e modificata dal DPR n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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; 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, 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.

Sarà a carico dell'aggiudicatario 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 e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

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**

Le offerte di acquisto si possono presentare sia su un supporto analogico-cartaceo ovvero anche con modalità telematiche ex art. 12 e 13 D.M. 32/15, pertanto coloro che presentano l'offerta su supporto cartaceo parteciperanno alla vendita comparando innanzi al delegato, nel luogo, 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. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita al delegato presso il suo studio professionale sito a Gela nel corso Vittorio Emanuele n. 231.

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**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto in bollo possono essere fatte, eccetto dal debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., **in duplice busta chiusa**, e indirizzate al Professionista Delegato Avv. Veronica Ciscardi entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente fissato per la vendita e consegnate al medesimo professionista presso il suo studio sito in Gela, corso Vittorio Emanuele n. 231.

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 deve contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente, accompagnato da copia di valido documento di identità dell'offerente e se necessario i validi documenti comprovanti i poteri o la legittimazione all'acquisto.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

In caso di presentazione di offerta di più soggetti l'indicazione di quello tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Ciascun offerente dovrà dichiarare nell'istanza di offerta, la propria residenza, ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria in mancanza, che tutte le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria. L'offerente o il suo procuratore dovrà presentarsi nel giorno stabilito per la vendita. Se l'offerente è coniugato, dovrà presentare 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.

Se l'offerente è una società o altro ente dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle imprese da cui risulti l'attuale vigenza della persona non fisica con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale.

Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta e quindi di esclusione, nonché il termine del versamento del saldo prezzo, 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;

- d) 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 e integrazioni;
- e) l'indicazione se gli offerenti possiedono i requisiti relativi ai regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento.

L'offerente dovrà inoltre dichiarare già al momento della presentazione della domanda di essere edotto in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni e alle norme sulla sicurezza e per i fabbricati la certificazione attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'offerta contenuta in busta chiusa e sigillata, dovrà essere accompagnata, a pena di inefficacia dell'offerta, da un assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, pari al **10% del prezzo offerto**, intestato a "proc. n. 28/2019 r.g.es. Trib. Gela-Professionista Delegato Avv. Veronica Ciscardi". 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 dovrà essere inserito nella busta contenente la relativa offerta d'acquisto, con allegato copia di valido documento di identità, e sarà trattenuto in caso di successivo rifiuto all'acquisto da parte dell'offerente.

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

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

In caso di mancata partecipazione alla convocazione fissata, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche non presente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante che ne avrà fatto richiesta con istanza depositata ex art. 588 e 589 c.p.c.

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 diverse offerte valide, si farà luogo ad una gara tra i diversi offerenti, e sulla base dell'offerta più alta, ciascuna offerta in aumento sarà effettuata nel termine di due minuti/sessanta secondi dall'offerta precedente e ciascun rilancio se telematico non potrà essere inferiore al rilancio minimo come stabilito sopra. In questo caso il bene verrà definitivamente assegnato a chi abbia effettuato il rilancio più alto e, all'esito della gara, il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

In caso di diverse istanze di assegnazione e anche a seguito di gara tra gli offerenti non venga raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta il bene verrà assegnato al creditore istante. In ogni caso il bene verrà aggiudicato dal delegato a chi avrà fatto la migliore offerta e se le offerte saranno uguali, a chi ha fatto l'offerta per primo, e comunque ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, alla cauzione prestata, alle forme e ai tempi di pagamento, oltre ad ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa.

L'offerente avrà diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base e se è inferiore, ha sempre diritto all'aggiudicazione, laddove non siano state proposte domande di assegnazione.

### 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](http://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](mailto: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 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 **IT61B089528333000000004583** - Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo di San Cataldo – Società Cooperativa, filiale di Gela, intestato a "*Tribunale di Gela proc. es. n. 28/2019 r.g.e. Avv. V. Ciscardi*", con la causale "*proc. esec. n. 28/2019 r.g.e., cauzione – lotto unico*", e 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.
- 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:
  - a) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, partita IVA, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente, del soggetto cui dovrà essere intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); se l'offerente è in regime di comunione legale dovranno essere indicati i dati del coniuge;
  - b) 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.

- c) 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;
- d) 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;
- e) l'ufficio Giudiziario presso cui pende la procedura con indicazione dell'anno e del numero della procedura e il numero del lotto di cui si chiede l'aggiudicazione;
- f) l'indicazione del referente della procedura/professionista delegato, con la data e l'ora fissata delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, nonché il termine del pagamento del saldo prezzo che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni; è possibile indicare un termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal Giudice per l'individuazione della migliore offerta;
- h) 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, con la data e l'ora e il numero del CRO del bonifico effettuato, nonché l'Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. 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;
- i) 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 ed infine un numero di telefonia mobile per eventuali comunicazioni.

All'offerta dovranno essere allegati sempre in modalità telematica:

- 1) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 2) la documentazione attestante il versamento (in particolare, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato 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;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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), mentre se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura per atto pubblico o scrittura privata, rilasciata dagli altri

soggetti ma 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.

Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica – Astalegale.net S.p.A. -, accedendo alla stessa a mezzo di proprie credenziali che verranno loro trasmesse almeno trenta minuti prima delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata che è già stata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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, 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 più offerte, alcune su supporto cartaceo e altre telematiche, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti/sessanta secondi** vi siano ulteriori rilanci, dati questi che saranno riportati nel verbale del PGVT.

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

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

In caso di mancata partecipazione alla convocazione fissata, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche non presente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante.

Qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti 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.

In caso di presentazione di diverse offerte valide solo cartacee, si farà luogo ad una gara tra i diversi offerenti, e sulla base dell'offerta più alta ciascuna offerta in aumento sarà effettuata nel termine di due minuti/sessanta secondi dall'offerta precedente e ciascun rilancio non potrà essere inferiore al rilancio minimo come stabilito sopra. In questo caso il bene sarà definitivamente assegnato a chi abbia effettuato il rilancio più alto.

In caso di diverse istanze di assegnazione e anche a seguito di gara tra gli offerenti non venga raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta il bene verrà assegnato al creditore istante. In ogni caso il bene verrà aggiudicato dal delegato a chi avrà fatto la migliore offerta e se le offerte saranno uguali, a chi ha fatto l'offerta per primo, e comunque ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, alla cauzione prestata, alle forme e ai tempi di pagamento, oltre ad ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa.

L'offerente avrà diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base e se è inferiore, ha sempre diritto all'aggiudicazione, laddove non siano state proposte domande di assegnazione.

In caso di aggiudicazione, l'offerente dovrà versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine massimo 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 e 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.

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.

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.

#### **DISPOSIZIONI SUCCESSIVE ALL'AGGIUDICAZIONE PER LA VENDITA IN MODALITÀ ANALOGICA-CARTACEA**

Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di chiedere al Giudice dell'esecuzione che il pagamento del saldo prezzo avvenga attraverso un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario.

In tal caso, 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, attraverso un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 28/2019 R.G.Es.", mentre in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme verranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

#### Nel caso in cui il credito non sia fondato su mutuo fondiario

L'assegnatario o l'aggiudicatario, entro il termine di giorni 120 dall'assegnazione o dall'aggiudicazione o entro il minore termine indicato nell'offerta, dovrà eseguire il versamento del saldo prezzo, detraendo l'importo della cauzione già versata, con assegno circolare non trasferibile intestato a proc. esec. n. 28/2019 r.g.es. Tribunale di Gela - professionista delegato, Avv. Veronica Ciscardi, il quale provvederà a versare lo stesso sul conto corrente già aperto intestato alla presente procedura e vincolato all'ordine del Giudice. 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.

Il professionista delegato fa presente, fin da ora, che l'aggiudicatario con le stesse modalità e nello stesso termine di giorni 120 dall'aggiudicazione o entro il minore termine indicato nell'offerta, dovrà altresì versare le spese concernenti la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, le spese per la voltura catastale, nonché ogni onere fiscale derivante dalla vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza, per oneri, diritti e spese di vendita.

Anche in quest'ultimo caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate, mentre il professionista delegato fisserà nuova vendita all'esito della quale laddove il prezzo ricavato unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello

dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 c.p.c. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 569 co. 3 c.p.c., quando ricorrono giustificati motivi, il Giudice dell'Esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a dodici mesi, previa prestazione di idonea garanzia.

#### Nel caso di crediti in presenza di mutui fondiari

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, 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 esecutari 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 rispettivamente al creditore fondiario le rate scadute, gli oneri accessori e le spese. 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.

### **DISPOSIZIONI SUCCESSIVE ALL'AGGIUDICAZIONE PER LA VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA**

Nel termine massimo di 120 giorni come sopra indicato, l'aggiudicatario dovrà depositare oltre al residuo prezzo sull'acquisto, effettuando un bonifico sul conto corrente dedicato alla procedura, anche un importo a titolo di oneri, tributi, diritti e le spese di vendita, salvo restituzione di quanto in eccedenza versato. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione verrà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

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

A norma dell'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario, in tal caso egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante.

In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

#### Nel caso di crediti in presenza di mutui fondiari

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, 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 rispettivamente al creditore fondiario le rate scadute, gli oneri accessori e le spese.

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.

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

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.

\*\*\*

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.

La partecipazione alla vendita presuppone la lettura e la conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, e della perizia di stima e integrazioni alla stessa e dei relativi allegati, pubblicati sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://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 nel luogo da questi indicato. Maggiori chiarimenti e la visione della documentazione ipocatastale potranno essere chiesti, oltre che nella Cancelleria Sez. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Gela, il mercoledì di ogni settimana dalle ore 17,00 alle ore 18,00 presso lo studio del Professionista Delegato, previo appuntamento telefonico (Tel. 0933/921497 – cell. 3495437244) o a mezzo mail: [verociscardi@gmail.com](mailto:verociscardi@gmail.com).

Gela, 17/7/2025

Il Professionista Delegato  
*Avv. Veronica Ciscardi*