

AVV. GIUSEPPE CANNAROZZO
Via Bivona n. 68, 93013 Mazzarino (CL)
Via della Camilluccia, 19, 00135 Roma (RM)
Tel.06/33225399 - Fax 06/33225401
e-mail: peppecannarozzo@hotmail.it
Pec: giuseppecannarozzo@legalmail.it

TRIBUNALE DI GELA

AVVISO DI VENDITA

4° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il sottoscritto avvocato Giuseppe Cannarozzo, con studio in Mazzarino Via Bivona n. 68, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela nella procedura esecutiva immobiliare rge 44/2016

A V V I S A

che il giorno **11 novembre 2026 alle ore 9:30** dinanzi a sé, presso il proprio studio in Mazzarino (CL), Via Bivona n. 68, si procederà, alla vendita senza incanto ai sensi e per gli effetti degli articoli 572 c.p.c. e ss. come novellati, del seguente bene:

LOTTO UNO:

Piena proprietà di fondo rustico sito nel Comune di Gela, contrada Bulala il tutto censito in catasto al foglio 238 p.lle 15-76-97-98-176-177-12-14-132-133-11-13 con annesse serre, sistema di irrigazione, laghetto artificiale, esteso complessivamente ettari 3 are 41 centiare 69 (mq 34.169,00). Distanza circa 10,00 km dal centro abitato di Gela.

Sullo stesso fondo, si sono riscontrati quattro fabbricati diruti (p.lle 11-12-13-14) e, in adiacenza ai medesimi, un corpo di fabbrica realizzato abusivamente. Questo fabbricato nella presente relazione non sarà oggetto di valutazione essendo stato realizzato in assenza di Concessione edilizia, inoltre per esso non risultano inoltrate al Comune di Gela istanze di condono edilizio. Sullo stesso fondo insiste anche un fabbricato individuato con la p.lla 133 che è adibito in parte al ricovero e lavorazione delle attrezzature della attività agricola (piano terra) e in parte adibito ad uffici (piano primo) come risulta dal progetto allegato alla licenza edilizia. Il corpo di fabbrica allo stato attuale presenta un portico realizzato abusivamente (si vedano pagg. 25, 28 e 29 perizia).

Occupato dall'esecutato.
Stima complessiva euro 333.300,00.

Prezzo base d'asta di Euro 140.610,90

Offerta minima Euro 105.458,17

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 3.500,00**

LOTTO DUE:

Piena proprietà superficiaria (per l'area) di terreni sito nel Comune di Gela, contrada Mignechi censiti in catasto al foglio 240 p.lle 438-437 e quota 1/2 di proprietà per l'area dei terreni censiti in catasto al foglio 240 particelle 147-509 (fabbricato sui terreni particelle 145-364) -278 esteso complessivamente ettari 1 are 58 centiare 12 (mq 15.812,00). Distanza dal centro abitato di Gela circa km 12,00.

Occorre evidenziare che relativamente ai suddetti beni, oggetto di valutazione della ctu è la sola proprietà per l'area, essendo la Società esecutata proprietaria superficiaria nella misura di 1/1.

Sullo stesso fondo, si è riscontrato un fabbricato (p.lla 438) che nella presente relazione non sarà oggetto di valutazione essendo stato realizzato in assenza di titoli autorizzativi, inoltre per esso non risultano inoltrate al Comune di Gela istanze di condono edilizio. Il fabbricato è adibito al ricovero e alla lavorazione delle attrezzature della attività agricola. (si vedano pagg. 25, 29 e 30 perizia). Occupato dall'esecutato.
Stima complessiva euro 66.900,00.

Prezzo base d'asta di Euro 28.223,43

Offerta minima Euro 21.167,57

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000,00**

LOTTO TRE:

Piena proprietà di fondo rustico sito nel Comune di Gela, contrada Mignechi, censito in catasto del Comune di Gela al foglio 240 p.lle 375-376-374-134-139-162 con annesse serre, sistema di irrigazione, pozzo irriguo, laghetto artificiale, due fabbricati rurali realizzati abusivamente e non sanabili, esteso complessivamente ettari 6 are 05 centiare 60 (mq 60.560,00). Distanza dal centro abitato di Gela circa km 13,00. Sullo stesso fondo, si sono riscontrati tre fabbricati (p.lle 376-375) di cui uno non accatastato. I fabbricati sono adibiti al ricovero e alla lavorazione delle attrezzature della attività agricola. Essi nella presente relazione non saranno oggetto di valutazione essendo stati realizzati in assenza di titoli autorizzativi, inoltre per essi non risultano inoltrate al Comune di Gela istanze di condono edilizio. (si vedano pagg. 25, 30 e 31 perizia). Occupato dall'esecutato.
Stima complessiva euro 443.500,00.

Prezzo base d'asta di Euro 187.101,60

Offerta minima Euro 140.326,20

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 3.500,00**

LOTTO QUATTRO:

Piena proprietà di fondo rustico sito nel Comune di Gela, contrada S. Lucia censito in catasto del Comune di Gela al foglio 228 p.lle 1480-19/1-1481-1479-1496-1495-1497-559-562-563-1090-1323 con annesse serre, sistema di irrigazione, due fabbricati rurali realizzati abusivamente e non sanabili, esteso complessivamente ettari 2 are 87 centiare 53 (mq 28.753,00). Distanza dal centro abitato di Gela circa km 10,00. Sullo stesso fondo, si sono riscontrati due fabbricati (p.lle 1480 e 1496) realizzati abusivamente adibiti al ricovero e alla lavorazione delle attrezzature della attività agricola. Questi fabbricati nella presente relazione non saranno oggetto di valutazione essendo stati realizzati in assenza di Concessione edilizia, inoltre per essi non risultano inoltrate al Comune di Gela istanze di condono edilizio. (si vedano pagg. 32 e 33 perizia). Occupato dall'esecutato.
Stima complessiva euro 233.900,00.

Prezzo base d'asta di Euro 98.676,60

Offerta minima Euro 74.007,45

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00**

LOTTO CINQUE:

Piena proprietà di appartamento per abitazione sito in Gela, censito al catasto del Comune di Gela al foglio 141 particella 430 sub 4, via Vallotti n. 4, piano secondo facente parte di un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su cinque livelli fuori terra, superficie commerciale di mq 177,10. L'appartamento al piano secondo è caratterizzato da una cucina, un soggiorno, due bagni, tre camere da letto, due disimpegni due ripostigli e quattro balconi. L'appartamento fa parte di un edificio costruito abusivamente nel 1984.

Per l'immobile in argomento risulta rilasciata la Concessione edilizia in sanatoria n. 100082 del 02/06/2000. Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto consistente nell'allargamento del vano porta del tramezzo che separa la cucina dal soggiorno, pertanto sarà necessario comunicare l'avvenuta modifica al Comune di Gela. (si veda pa. 25 perizia).

Occupato dall'esecutato.

Stima complessiva euro 150.535,00.

Prezzo base d'asta di Euro 63.506,95

Offerta minima Euro 47.630,21

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00**

LOTTO SETTE:

Piena proprietà di terreno incolto sito nel Comune di Gela, contrada Margi censito in catasto del Comune di Gela al foglio 142 particella 1015, esteso complessivamente are 5 centiare 00 (mq 500,00). I terreni ricadono nella periferia nord del paese, caratterizzata da un tessuto edilizio residenziale misto e in fase di espansione e da svariati servizi connessi.

Occupato dalla famiglia dell'esecutato

Stima complessiva euro 3.500,00.

Prezzo base d'asta di Euro 1.476,56

Offerta minima Euro 1.107,42

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 500,00**

LOTTO OTTO:

Piena proprietà di fondo rustico sito nel Comune di Gela, contrada Catarrosone il tutto censito in catasto del Comune di Gela al foglio 228 particelle 1494-544-547-548-1088-1089-1155-1262-1263-1267-1493-537-540-1085-1086-1261-1264-542-1087-1166 con annesse serre, sistema di irrigazione, tre fabbricati rurali realizzati abusivamente e non sanabili, esteso complessivamente ettari 2 are 95 centiare 08 (mq 29.508,00). Distanza dal centro abitato di Gela circa km 10,00.

Sullo stesso fondo, si sono riscontrati tre fabbricati (p.lle 1494-1155-1166) realizzati abusivamente. La p.lla 1494 è adibita a parcheggio in parte coperto, la p.lla 1155 è un'area su cui ricadono due fabbricati di cui uno adibito al ricovero delle attrezzature della attività agricola, l'altro a residenza stagionale che si presenta in buone condizioni e rifinito in ogni parte e dotato altresì di impianto idrico e di climatizzazione, sono annessi a questo immobile un parcheggio coperto ed una zona forno all'aperto; la particella 1166 è adibita al ricovero delle attrezzature della attività agricola. Questi fabbricati nella presente relazione non saranno oggetto di valutazione essendo stati realizzati in assenza di Concessione edilizia, inoltre per essi non risultano inoltrate al Comune di Gela istanze di condono edilizio. (si vedano pagg. 36 e 37 perizia).

Occupato dalla famiglia dell'esecutato

Stima complessiva euro 240.700,00.

Prezzo base d'asta di Euro 101.545,35

Offerta minima Euro 76.159,01

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00**

LOTTO NOVE:

Piena proprietà di terreni incolti siti nel Comune di Gela, contrada Catarrosone censiti in catasto del Comune di Gela al foglio 218 particella 850/1-142-715 con due fabbricati rurali realizzati abusivamente e non sanabili, estesi complessivamente are 56 centiare 88 (mq 5.688,00). Distanza dal centro abitato di Gela circa km 7,00.

Sullo stesso fondo, si sono riscontrati due corpi di fabbrica realizzati

abusivamente, uno di piccole dimensioni non accatastato, l'altro accatastato e distinto con la particella 850 sub 1, adibito al ricovero e lavorazione delle attrezzature della attività agricola. I due corpi di fabbrica allo stato attuale versano in precarie condizioni strutturali. Questi due fabbricati nella presente relazione non saranno oggetto di valutazione essendo stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo, inoltre per essi non risultano inoltrate al Comune di Gela istanze di condono edilizio. (si vedano pagg. 37 e 38 perizia). Occupato dalla famiglia dell'esecutato
Stima complessiva euro 6.250,00.

Prezzo base d'asta di Euro 2.636,71

Offerta minima Euro 1.977,53

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 500,00**

LOTTO DIECI:

Quota 1/2 del diritto di proprietà di terreni incolti siti nel Comune di Gela, contrada Catarrosone censiti in catasto del Comune di Gela al foglio 218 particella 714-718 estesi complessivamente are 13 centiare 40 (mq 1.340,00). Distanza dal centro abitato di Gela circa km 7,00.

Occupato dalla famiglia dell'esecutato
Stima complessiva euro 1.500,00.

Prezzo base d'asta di Euro 632,81

Offerta minima Euro 474,60

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 500,00**

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione del CTU, sul sito astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il trasferimento dei beni oggetto del pignoramento è soggetto al pagamento dell'IVA limitatamente ai beni appartenenti alla Società esecutata: LOTTO 1e2.

Orario apertura buste: giorno della vendita ore 09:30 alla presenza degli offerenti

e con la seguente disciplina: **VENDITA SINCRONA MISTA**

PER LA VENDITA ANALOGICA-CARTACEA:

1) **Presentazione dell'offerta.** Le offerte di acquisto, in bollo da euro 16,00, dovranno essere presentate in DUPLICE busta chiusa presso la segreteria della sede sopra indicata in Mazzarino (CL) Via Bivona n. 68 **entro le ore 13,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato.

Sulla PRIMA BUSTA dovrà essere indicato **esclusivamente** il nome di chi presenta materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.** Sulla SECONDA BUSTA, contenuta nella prima, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, invece dovrà essere indicato il numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

2) **Contenuto e allegati dell'offerta.** L'offerta deve contenere: a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il documento valido, lo stato civile, ed il 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società bisognerà indicare la

denominazione, piva, cf, la sede e chi ha la rappresentanza legale e/o poteri di firma, con allegati documenti in fotocopia attestanti i poteri di firma e la visura aggiornata della società. In caso di più offerenti, la domanda dovrà essere sottoscritta da tutti e bisognerà indicare esattamente i diritti e le quote che ciascuno intende acquistare. Se l'offerta è presentata da un avvocato con procura per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella medesima istanza di partecipazione; **b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; **c)** l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita; **d)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, che l'immobile verrà venduto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; **e)** l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria; **f)** qualora l'offerente intenda fare ricorso ad un mutuo bancario con concessione di ipoteca sull'immobile oggetto della vendita all'asta, per il saldo prezzo dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione il nome dell'istituto di credito mutuante, ed entro il termine indicato per il saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante, come sarà meglio indicato al punto 9 lett. C, a pena di decadenza. Qualora l'offerente, in caso di aggiudicazione, intenda avvalersi di agevolazioni fiscali dovrà specificarlo nella medesima domanda; **g)** l'offerta non è valida se perviene oltre il termine indicato nel presente avviso di vendita; **h)** all'offerta dovranno essere allegati - inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10 per cento 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);.

3) **Modalità di versamento della cauzione:** all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE intestato a "**Avv. Giuseppe Cannarozzo** **rgo 44/2016**" con indicazione del lotto, di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

4) **Irrevocabilità dell'offerta:** salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta prestata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita. La cauzione del 10% non sarà restituita in caso di rifiuto all'acquisto. Se l'offerente, invece, non diviene aggiudicatario la cauzione verrà immediatamente restituita, salvo che lo stesso abbia omissso di partecipare alla vendita senza documento o senza giustificato motivo. In tal caso la cauzione verrà restituita nella misura di nove decimi dell'intero e la restante somma verrà trattenuta alla procedura.

5) **Svolgimento della vendita:** le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c., in questo caso si procederà all'assegnazione al creditore istante.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà restituita immediatamente la cauzione.

6) **Termine per il saldo prezzo:** il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, sarà quello indicato dall'aggiudicatario, e, comunque, non potrà essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione. (se il termine indicato è superiore a 120 gg sarà ridotto a quello di 120 giorni), avendo cura di specificare se l'offerente intende avvalersi di finanziamento bancario (a pena di decadenza) come meglio indicato al punto 2.

7) **Elezione di domicilio:** l'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Gela o ivi eleggere domicilio.

8) **Pagamento del prezzo ed Oneri accessori:** a) salvo quanto disposto sub punto 6), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita; b) 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 Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario potrebbe 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 di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate ai punti precedenti; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito; c) qualora l'aggiudicatario, abbia intenzione, per il versamento del saldo prezzo, di fare ricorso a mutuo bancario, dovrà formulare specifica istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito erogante; d) per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del 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 RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, è sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura; e) nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, determinati ai sensi del D.M. n. 227/2015 e D.M. 140/2012. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e,

quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

PER LA VENDITA TELEMATICA:

1. le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, entro le ore 13,00 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 d'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 ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del 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 aver 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 eseguite 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 dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN indicato, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, **IBAN: IT6300895283350000000210802**;

5. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 44/2016 R.G.E., cauzione ed acconto spese" con indicazione del lotto, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque 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) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare 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 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 coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice

Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato 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;

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

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

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

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

i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto 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);

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

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

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

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'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 del 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 settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella 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 nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita;

- 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 ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- il giorno della vendita, il delegato rediga il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVT, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche e riportando nel PGVT i dati delle offerte su supporto cartaceo, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita;
- in caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato inviti gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene venga aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di due minuti/sessanta secondi vi siano ulteriori rilanci;
- il delegato riporti nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni;
- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disponga 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 versi 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 siano restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari siano riaccreditate sul conto corrente del disponente;
- salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica ovvero di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in loro favore;
- se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Liberazione dell'immobile (Procedure Pre-Cartabia): Si rende noto che, ai sensi della normativa applicabile alla presente procedura, all'atto del pagamento del saldo prezzo l'aggiudicatario o l'assegnatario potrà avanzare richiesta di attuazione, a spese della procedura, del provvedimento di liberazione di cui al combinato disposto degli artt. 560, comma 6, e 586, secondo comma, c.p.c.. Tale richiesta deve essere trasmessa via PEC/mail al Professionista Delegato. Il Custode Giudiziario, su incarico del Giudice dell'Esecuzione, provvederà alla liberazione. Senza questa tempestiva istanza, l'aggiudicatario dovrà procedere autonomamente a proprie spese.

Si rende noto che:

- a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente

della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) 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;

b) 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 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;

c) 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;

d) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) 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 sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) 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, e sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

g) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

h) in base a quanto disposto dall'art.624bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto;

i) in base a quanto disposto dall'art.161bis disp.att.c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

l) al presente avviso di vendita sarà data pubblicità mediante pubblicazione sul quotidiano il "Corriere di Gela" e sul sito internet www.astegiudiziarie.it;, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

m) l'immobile è visionabile, secondo le disponibilità dell'occupante e previo appuntamento con il custode nominato Avv. Giuseppe Cannarozzo, la visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;

n) è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;

o) la proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento;

p) a carico dell'aggiudicatario sarà posta 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 e D.M. 140/2012.

q) l'interessato dovrà aver cura di leggere attentamente l'ordinanza di vendita in merito alle modalità di svolgimento della vendita cartacea e telematica, e della perizia;

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso lo studio del professionista delegato e custode Avv. Giuseppe Cannarozzo, con studio in Mazzarino Via Bivona n. 68, Tel. 06/33225399, fax 06/33115401, mail: peppecannarozzo@hotmail.it; pec: giuseppe.cannarozzo@legalmail.it.

Mazzarino, 29.06.2026



Il delegato alla vendita

Avv. Giuseppe Cannarozzo

