

Espropriazione Immobiliare n.57/1998 Reg.Esec.

Il sottoscritto Avv. Gaetano Scialfa, con studio in Gela, Corso Vittorio Emanuele, 175 (gaetano.scialfa@legalmail.it), Delegato alla vendita del bene nella citata procedura dal Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Patrizia Castellano, ex art.591/bis cpc, giusta seconda ordinanza di vendita del 6/6/2024,

Rende Noto che

Il **Quindici Ottobre 2025** alle 16, presso il suo Studio in Gela, Corso Vittorio Emanuele, 175, avrà luogo con le modalità previste dall'art.570 e seguenti la

Vendita senza incanto sincrona mista

dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n.47/85, al D.P.R. n.380/1 ed al D.M. n.37/8 e ss. mm., alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto ex art.2922 c.c. (vizi della cosa e lesione) meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza in atti.

Beni Oggetto della vendita

- **Lotto 1:** quota intera (1/1) di appezzamento di terreno in agro di Gela c.da Pricopo, con destinazione d'uso commerciale (zona D1 PUC), esteso ha.2.33.66, distinto in catasto terreni al fg.120 part.lla 29 e 31, prezzo base **Euro 207.356,82** (offerta minima ammessa Euro 155.517,62). In presenza di diverse offerte valide, si farà luogo ad una gara tra i diversi offerenti sulla base dell'offerta più alta con rilancio minimo di Euro 3.500,00 e ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo;
- **Lotto 2:** quota intera (1/1) di appezzamenti di terreno in agro di Gela c.da Pricopo, con destinazione d'uso commerciale (zona DI PUC), limitrofi al fiume Gela con fabbricati rurali, distinti in catasto al fg.120 part.lla 32, 33, 34 f.r. (fabbricato rurale), 35 e 37, prezzo base, rivalutato a seguito di ordinanza del Giudice ed integrazione della perizia da parte del CTU depositata nel mese di maggio 2018, **Euro 63.202,15** (offerta minima ammessa Euro 47.401,61). In presenza di diverse offerte valide, si farà luogo ad una gara tra i diversi offerenti sulla base dell'offerta più alta con rilancio minimo di Euro 2.000,00 e ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo;

Gli appezzamenti di terreno e fabbricati rurali sono ubicati a pochi chilometri dal centro abitato di Gela e sono raggiungibili dalla S.S.117/bis per Catania. Tutti gli immobili ricadono

in zona D1 del Piano Urbanistico Commerciale (PUC) del Comune di Gela approvato con atto del C.C. n.56 del 22/6/2004, in cui possono essere insediate grandi strutture di vendita.

Modalità di Svolgimento delle Operazioni di Vendita

Tutte le attività preliminari che devono essere compiute in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione, verranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio, sito in Gela Corso Vittorio Emanuele, 175.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo, e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e secondo la più precisa descrizione contenuta nella ctu, integralmente pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e che deve considerarsi conosciuta dall'offerente, come da dichiarazione resa nell'istanza di partecipazione alla vendita.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le relative cancellazioni saranno a spese e cura della procedura.

Si precisa che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28/2/1985 n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del dpr 6/6/2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ai sensi dell'art.571 cpc 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 ult. com. cpc

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al professionista delegato, Avv. Gaetano Scialfa entro le ore 12 del giorno precedente fissato per la vendita e consegnate presso lo studio del delegato;

l'offerta dovrà contenere: 1) nome, cognome, luogo e data di nascita, C.F., residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente;

ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza, o eleggere domicilio presso il comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria di effettuare tutte le comunicazioni 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 e se in comunione dei beni, dovranno essere indicati i 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

l'offerente dovrà indicare: a) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo di cui sopra pena l'inefficacia dell'offerta; c) il termine del versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti, e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di giorni 120 dall'aggiudicazione; d) l'espressa dichiarazione di avere preso visione dei documenti ipocatastali allegati all'istanza di vendita ex art.567 cpc e della perizia di stima;

l'offerente, al momento della presentazione della domanda di partecipazione alla vendita, potrà dichiarare se intende richiedere l'applicazione della tassazione calcolata sulla base del prezzo valore e la tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa, se previsto;

l'offerente dovrà inoltre dichiarare di essere edotto in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e per i fabbricati la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta sigillata dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata, e contenere: a) l'offerta munita di marca da bollo di € 16,00, con indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta; b) una fotocopia del documento di identità dell'offerente; c) a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato all'Avv. Gaetano Scialfa Proc. Esec. n.57/1998 pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

in caso di mancata partecipazione alla vendita, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto, il bene sarà in ogni caso aggiudicato all'offerente anche se non presente;

in caso di offerta minima di acquisto non inferiore di un quarto rispetto al prezzo base si potrà procedere a aggiudicazione, salvo richiesta di assegnazione da parte del creditore. Pertanto, qualora il prezzo offerto dovesse essere sia inferiore rispetto al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione ex art.588 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo a base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art.588 cpc

in assenza di adesione alla gara o di mancata presenza degli offerenti, il bene verrà aggiudicato a chi ha fatto la migliore offerta. Se le offerte saranno uguali, a chi ha fatto l'offerta per primo (art.573 cpc);

ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

le buste contenenti l'offerta di acquisto relativa ai lotti posti in vendita saranno aperte dal professionista delegato alla presenza degli offerenti.

salvo quanto previsto dall'art.571 cpc, l'offerta presentata è irrevocabile, per cui di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

sull'offerta il professionista delegato sentirà le parti ed i creditori iscritti non intervenuti e provvederà alle deliberazioni a norma dell'art.572 cpc;

l'offerta sarà dichiarata inefficace: a) se perviene oltre il termine stabilito; b) se è inferiore di oltre un quarto del prezzo stabilito; c) se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'ordinanza di vendita è consultabile sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Disposizioni Successive all'Aggiudicazione

L'aggiudicatario, entro il termine di giorni 120 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 al professionista delegato, il quale provvederà a versare lo stesso sul c/c 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.

Nello stesso termine di giorni 120 dall'aggiudicazione o entro il minore termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà altresì versare un importo forfetario pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza, per oneri, diritti e spese di vendita (vale a dire saranno a carico dell'aggiudicatario le spese concernenti, la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, le spese per la voltura catastale, nonché ogni onere fiscale derivante dalla vendita).

Anche in quest'ultimo caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate;

ai sensi dell'art.569 comma 3 cpc, 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;

in caso di richiesta espressamente indicata nell'offerta, l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sullo stesso immobile.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita e delle perizie di stima pubblicate integralmente sul sito internet www.astegiudiziarie.it, che devono ritenersi conosciute dai partecipanti alla vendita.

Gela, 11/6/2025

Avv. Gaetano Scialfa

F.to digitalmente

