

Vendita senza Incanto Sincrona Mista

Il sottoscritto Avv. Gaetano Scialfa, con studio in Gela, Corso Vittorio Emanuele, 175 (gaetano.scialfa@legalmail.it), Delegato alla vendita nonché custode del bene nella intestata procedura dal G.E., Dr.ssa Patrizia Castellano, ex art.591/bis cpc, giusta seconda ordinanza di vendita del 29/1/2025,

Rende noto che

Il **Due Luglio 2025** alle ore **16:00**, presso il suo Studio in Gela, Corso Vittorio Emanuele, 175, avrà luogo con le modalità ex articoli 570 cpc e ss la

Vendita senza Incanto Sincrona Mista

regolata dall'art. 22 del D.M. della giustizia del 26/2/2015 n.32 che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico e dispone lo svolgimento della gara dinanzi al Delegato tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo Avvocato delegato poiché la stessa appare meglio garantire il sollecito svolgimento della procedura e l'interesse dei creditori ad una più ampia partecipazione di potenziali acquirenti dei seguenti beni:

Lotto 3 ore 16:00

- *Quote indivise di 10/15 e di 1/15 di appartamento a Gela, via P. Paul Rubens, 25, fg.141, part.510, sub.5, cat A/3*

Il bene non è facilmente divisibile. La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto. Tenendo conto delle difficoltà di vendita delle quote indivise (quota di 10/15 per un esecutato e di 1/15 per tutti gli altri), si applica una riduzione del 10%.

Prezzo base: Euro 20.882,81

Rilancio minimo: Euro 1.000,00

Offerta minima: Euro 15.662,11

L'immobile risulta allo stato occupato da un comproprietario che lo abita con la propria famiglia. Questo immobile, successivamente alla data di istanza di condono edilizio, è stato oggetto di interventi abusivi di ampliamento in volumetria che non sono sanabili. Pertanto, essendo sprovvisto di valido titolo abilitativo alla sua costruzione, non è alienabile. L'immobile non è comodamente divisibile. E'cointestato ai sei debitori in quote indivise, come meglio specificato nella Ctu in atti. E'regolarmente accatastato. Si rende, però, necessario l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto rispetto alla planimetria presentata in catasto il 18/9/1986 sono state apportate modifiche con diversa distribuzione degli spazi interni. Sono state ese-

guite variazioni interne dell'appartamento oggetto di condono edilizio senza la preventiva autorizzazione. E' stata presentata domanda di condono edilizio, rigettata dal Comune. L'iter per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è stato dichiarato improcedibile per mancata presentazione della documentazione nei termini di legge. Gli oneri accessori non sono stati pagati in parte. Qualora l'immobile, previa richiesta di riesame, dovesse essere sanato, il costo per completare l'iter sarebbe di Euro 2.000,00.

Nello specifico, si rimanda alla relazione tecnica redatta dall'Ing. Giuseppe Morselli, alle cui risultanze integralmente ci si riporta, anche in riferimento alla L. n.47/85, al D.P.R. n.380/1 ed al D.M. n.37/8 e successive modifiche ed alle vigenti norme di legge, per quanto non espressamente indicato, e fermo il disposto di cui all'art. 2922 cc (vizi della cosa e lesione) come meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti che l'offerente dovrà consultare ed 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 internet www.astegiudiziarie.it. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi o difformità della cosa venduta o spese di qualunque genere non pagate dai debitori, 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 del bene. Gli interessati hanno la facoltà di visionare l'immobile prima della vendita fissando appuntamento con il custode tramite il PVP.

Modalità di presentazione delle offerte

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, secondo la precisa descrizione contenuta nella consulenza estimativa riportata sui siti www.astegiudiziarie.it, oltre che sul portale del gestore della vendita telematica di cui al sito internet www.astetelematiche.it, che deve considerarsi conosciuta dall'offerente, come da dichiarazione che dovrà essere resa nell'istanza di partecipazione alla vendita. La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode con spese a carico della procedura, mentre tutte le altre formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario. Così come previsto dall'art.585, 3°cpc, l'aggiudicatario ha la possibilità di chiedere al Giudice che il pagamento del saldo prezzo avvenga attraverso un contratto di finanziamento con ipoteca di I° sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario; in tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, attraverso un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, mentre in caso di revoca dell'aggiudicatario le somme verranno restituite all'Istituto di Credito. Le offerte di acquisto si possono presentare sia su supporto analogico-cartaceo o anche con

modalità telematiche ex artt.12 e 13 D.M. 32/15; coloro che presentano l'offerta su supporto cartaceo parteciperanno alla vendita comparendo davanti al Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso, mentre coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, parteciperanno alle operazioni di vendita con supporto telematico. 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 fatte in Cancelleria.

Offerta in modalità analogica-cartacea

Ai sensi dell'art.571 cpc le offerte di acquisto possono essere fatte, **eccetto dal debitore**, personalmente o a mezzo procuratore legale anche per persona da nominare a norma dell'art.579 cpc, ult. co., in duplice busta chiusa ed indirizzate al **Prof. Del. Avv. Gaetano Scialfa** entro e non oltre le ore 13 del giorno precedente fissato per la vendita e consegnate al medesimo Delegato presso il suo Studio in Gela, Corso Vittorio Emanuele, 175. **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 Delegato e la data fissata per la vendita. Nessun'altra indicazione 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 deve invece recare l'indicazione del numero della procedura e del bene con riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta. **L'offerta deve contenere:** cognome, nome, luogo e data di nascita, C.F., domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente, accompagnato dalla copia di un 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 più offerte efficaci**, ai sensi dell'art.573, I°, cpc, si procederà senz'altro alla gara sull'offerta più alta; le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di parteciparvi o meno. La mancata effettuazione di rilanci implica la non adesione alla gara. Ciascun offerente dovrà dichiarare nell'istanza di offerta la propria residenza o eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale. In mancanza, 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 comunione dei beni, dovranno essere indicati i dati del coniuge. **Se l'offerente è una società o un 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 un minore**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. **Occorre indicare:** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita a pena di esclusione dell'offerta, il termine del versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che in ogni caso dovrà essere non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione: **detto termine è perentorio e non potrà essere prorogato, nonché l'espressa dichiarazione** di aver preso visione dei documenti ipocatastali allegati all'istanza di vendita ex art.567 cpc ed alla perizia di stima ed integrazioni e l'indicazione se gli offerenti posseggono i requisiti relativi ai regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es.: prima casa e/o prezzo valore). Inoltre, l'offerente dovrà 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 del bene ed alle norme sulla sicurezza e per i fabbricati la certificazione di attestazione di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. L'offerta, contenuta in busta chiusa e sigillata, dovrà essere accompagnata da un **assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato "Avv. Gaetano Scialfa Proc. Esec. n.58/2017 pari al 10% del prezzo offerto e ciò a titolo di cauzione.**

Il tutto a pena di inefficacia dell'offerta. Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente la relativa offerta d'acquisto, con allegato copia di un 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 cpc; di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione personale alla gara dell'offerente; la deliberazione sull'offerta avverrà ai sensi dell'art.572 cpc. In caso di mancata partecipazione alla convocazione fissata, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto, il bene sarà 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 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante che ne avrà fatto richiesta. Qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta è accolta, ma solo quando il 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 del creditore. **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 **TRE** minuti dall'offerta precedente e ciascun rilancio, se telematico, non potrà essere infe-

riore al rilancio minimo come stabilito sopra. In questo caso il bene verrà definitivamente assegnato a chi abbia effettuato il rilancio più alto. All'esito della gara, il versamento del prezzo dovrà avvenire entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione. In caso di diverse istanze di assegnazione e se anche a seguito di gara tra gli offerenti non venisse 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 avrà fatto l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, alla cauzione prestata, alle forme ed 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 d'asta e se è inferiore ha diritto all'aggiudicazione se non siano state proposte domande di assegnazione.

Offerta in modalità telematica

A) Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente o a mezzo Avvocato ma solo per persona da nominare ex art.579, ult. co. cpc, 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 **www.astetelematiche.it** entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita;

B) A pena di inammissibilità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o 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 PEC* ex art.12, 5° del D.M. n.32/2015 o è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella pec per la vendita telematica* ex art.12, 4° e dell'art.13 del D.M. n.32/2015, con la precisazione che il gestore del servizio di pec attesta di aver provveduto previa identificazione del soggetto che dovrebbe sottoscrivere l'offerta;

C) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul c/c con **IBAN: IT98 T020 0883 3300 0010 6098 801** intestato a “**Proc. Esec. Imm. N.58/2017 Trib. Gela - Avv. Gaetano Scialfa**” presso l'Unicredit Filiale di Gela, Corso Vittorio Emanuele, 333, con la “*causale sulla vendita*”, e tutto ciò dovrà essere effettuato con congruo anticipo, **almeno 5 giorni prima lavorativi**, della data fissata per la vendita telematica, in modo che l'importo possa essere disponibile per la data del due Luglio 2025. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il Delegato non dovesse riscontrare l'importo versato sul c/c dedicato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile;

D) In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara in caso di più offerenti, la somma versata a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico sul c/c utilizzato per il versamento della cauzione;

E) L'offerta redatta in modalità telematica dovrà contenere in allegato: nome, cognome, luogo e data di nascita, C.F., P.IVA, residenza o domicilio e recapito telefonico del soggetto offerente cui andrà intestato l'immobile; se l'offerente è in regime di comunione legale dovranno essere indicati i dati del coniuge;

F) Non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da chi sottoscrive l'offerta;

G) Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, tramite PEC per la vendita telematica, allegando idonea documentazione;

H) L'Ufficio Giudiziario presso cui pende la procedura con indicazione dell'anno, del numero della procedura ed il numero del lotto di cui si chiede l'aggiudicazione;

I) L'indicazione del referente della procedura/professionista delegato, con la data e l'ora fissata alle operazioni di vendita;

J) Il prezzo offerto che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, nonché il termine del pagamento del saldo prezzo non superiore a 120 giorni;

K) L'importo versato a titolo di cauzione in misura pari al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, con la data e l'ora ed il numero del CRO del bonifico effettuato, nonché l'Iban sul conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. **E' possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal Giudice o dal Delegato;**

L) L'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta o 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 C.F. del soggetto offerente;

2) la documentazione attestante il versamento effettuato sul c/c intestato alla procedura esecutiva, relativo all'importo della cauzione, sul relativo Iban;

3) la richiesta di agevolazioni fiscali (es: "prima casa" e/o "prezzo valore"), fatta salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, VII° del D.M. 227/2015);

4) se il soggetto è minorenne, oltre alla copia del documento di identità e C.F. del soggetto offerente, anche il documento di identità e relativo C.F. di chi sottoscrive l'offerta e copia del documento autorizzativo;

5) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, copia del documento di identità e C.F. del coniuge, fatta salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, e la stessa documentazione se il soggetto offerente risulti interdetto, inabilitato o in amministrazione di sostegno, accompagnati dai provvedimenti autorizzativi del Giudice Tutelare;

6) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica copia dei documenti da cui risultino i poteri conferiti, mentre se l'offerta è formulata da più persone, copia della procedura 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;

Modalità di svolgimento della vendita

Le buste contenenti le offerte su supporto cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche, verranno aperte dal 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, accedendo alla stessa con le proprie credenziali che verranno loro trasmesse almeno **30** 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 Delegato redigerà verbale utilizzando i dati riportati nel PGVP, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, immettendo altresì nel PGVP 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 ed altre telematiche, il Delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **TRE** minuti vi siano ulteriori rilanci; dati questi che saranno riportati nel verbale del PGVP. L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto ex art.571 cpc. Di essa si terrà conto in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente. La deliberazione sull'offerta avverrà ex art.572 cpc. In caso di mancata partecipazione alla convocazione fissata, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto, il bene sarà aggiudicato all'offerente non presente. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 cpc, 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 (nei limiti dell'offerta) l'offerta è accolta, ma solo quando il 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 **TRE** minuti dall'offerta precedente e ciascun rilancio non potrà essere inferiore al rilancio minimo come stabilito sopra; in questo caso, il bene verrà definitivamente assegnato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. 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 se a seguito di gara tra gli offerenti non venga raggiunta una 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 avrà fatto l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme e dei tempi di pagamento, oltre che di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di aggiudicazione, l'offerente deve versare 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 Delegato comunicherà all'aggiudicatario entro **10 giorni dall'aggiudicazione**.

Ex art.1193 cc è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. L'offerente avrà diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari al prezzo base e se è inferiore, ha sempre diritto all'aggiudicazione, laddove non siano state proposte domande di assegnazione. Immediatamente dopo la gara, gli assegni circolari verranno restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari, mentre le somme versate sul c/c dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sullo stesso c/c del disponente. In caso di esito infruttuoso del primo tentativo di vendita, se non vi sono domande di assegnazione ex art.588 cpc si provvederà ad esperire un secondo tentativo di vendita, il cui prezzo base verrà ridotto in misura di un quarto rispetto al precedente ex art.591, II° cpc.

Eventuali istanze di assegnazione ai sensi dell'art.589 cpc dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita presso lo studio del Delegato.

Disposizioni successive alla aggiudicazione

La proprietà del bene e gli oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. L'aggiudicatario corrisponderà il residuo prezzo, nonché

oneri, diritti e spese di vendita e registrazioni di legge, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al Delegato Avv. Gaetano Scialfa nella qualità, il quale provvederà a versarli sul c/c dedicato alla procedura n.58/2017, ed assoggettato ai vincoli di indisponibilità, salvo ordine del Giudice. Nel termine massimo di 120 giorni, l'aggiudicatario dovrà depositare oltre al residuo prezzo sull'acquisto, effettuando un bonifico sul c/c dedicato alla procedura, anche un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri, i tributi, i 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, e se il prezzo non viene depositato nel termine stabilito, il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione, mentre il 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 cpc. **Saranno a carico dell'aggiudicatario** le spese concernenti la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento, nonché tutte le ulteriori spese di natura tecnica ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita nonché gli oneri spettanti al Delegato per gli adempimenti sia precedenti che successivi alla vendita ex art.179 bis, 2°, disposizioni di attuazione del cpc. **A carico dell'aggiudicatario**, sarà posta la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10%, del compenso spettante al Delegato per le attività svolte 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. In caso di richiesta ex art.41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni dalla aggiudicazione dalla quale risulti la somma dovuta a titolo di capitale, interessi, accessori e spese di procedura, coperta dal privilegio ipotecario ex art.2855 cc, che il delegato dovrà attentamente verificare) il Delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura nonché per l'eventuale definitiva liberazione dell'immobile (ove tale attività sia ancora da compiere); le somme dovute alla procedura (in misura comunque cautelativamente non inferiore al 20% del prezzo) il Delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà invece essere versata alla procedura; **entro i 10 giorni successivi al pagamento**, l'aggiudicatario dovrà consegnare al Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito o documento contabile equipollente; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo, sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto; In caso di più creditori fondiari, prevale chi per primo ha

trascritto ipoteca e solo a questo creditore potrà essere pagato il saldo prezzo e l'eventuale eccedenza tramite assegno circolare non trasferibile intestato al Delegato. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite Mutuo Ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e ove ricorrano giusti motivi, il G.E., se ne ricorrono i presupposti di legge, potrà disporre il versamento del prezzo rateizzato entro un termine non superiore a 12 mesi. La liberazione dell'immobile nel caso in cui questo risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, verrà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura fino all'approvazione del progetto di distribuzione, mentre a carico dell'aggiudicatario nei tempi successivi. La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima ed 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, ci si riporta alle modalità, anche con riferimento all'attività di custodia del bene, contenute nell'ordinanza del Giudice emessa il 29/1/2025 che qui è da ritenersi richiamata e trascritta integralmente.

Gela, 5/3/2025

Avv. Gaetano Scialfa