

STUDIO LEGALE

Avv. Gabriella Giandinoto

Via Creta 1 -93012 Gela

Via Tevere n.92 ang. via Omero

cell 3288222431

TRIBUNALE DI GELA  
SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva n.7/2024 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Patrizia Castellano

Delegato alla vendita e custode giudiziario: Avv. Gabriella Giandinoto

#### AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

L' Avv. Gabriella Giandinoto c.f. GNDGRL69P43D960Z, pec [gabriella.giandinoto@legalmail.it](mailto:gabriella.giandinoto@legalmail.it), professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva sopra specificata, giusta ordinanza del 16/01/2025

#### AVVISA

- che il giorno **14/1/2026** alle ore **17,00** davanti a sé e presso il proprio studio in Gela, via Tevere n.92 ang. via Omero , procederà alla vendita telematica sincrona mista, nel rispetto dell'ordinanza e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp cpc di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche, alla deliberazione sulle offerte e all'eventuale gara tra gli offerenti relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili di seguito indicati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, secondo la più precisa descrizione contenuta nella relazione di stima in atti ( consultabili sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> ) alla quale si fa espresso rinvio agli esatti confini, pertinenze , provenienze , consistenze , vincoli e per tutto ciò che non è indicato nel presente avviso.

#### INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO UNICO: Abitazione costituita da un appartamento a terzo piano all'interno di uno stabile costituito da cinque piani fuori terra, sita in Gela nella Via Livorno n. 254, consistenza 4,5 vani - Superficie catastale di 83 mq.

L' immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Gela al foglio 181 particella 618 sub. 5 – Categoria catastale A3 - Classe 2.

#### SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, concessione edilizia in sanatoria n. 10261 del 19/06/2014

L'appartamento risulta accatastato e le relative planimetrie, corrispondono allo stato dei luoghi.

#### CONDIZIONE ED EFFICIENZA ENERGETICA DELL'IMMOBILE

Classe energetica E EP gl, nren 76,49 KWH/mq anno

#### DISPONIBILITA' DEL BENE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

#### REGIME FISCALE

La vendita non sarà soggetta a IVA.

**PREZZO BASE: Euro 31.125,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 23.343,75**

**RILANCIO MINIMO: Euro 1.500,00**

**CAUZIONE: 10% prezzo offerto**

#### CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 ,servitù attive e passive. La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente Avviso di Vendita e nelle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste.

La vendita è a corpo e non a misura e le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento , indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente , l'esistenza di eventuali vizi,mancanza di qualità difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, 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 nelle valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero solo di iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima ;se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità ( a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale , assegnazione della casa coniugale,domanda giudiziale) siano o meno opponibili , non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Il custode procederà alla liberazione dell'immobile, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

La proprietà del bene ed i seguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante nonché il compenso e le spese generali del Delegato per l'attività di trasferimento della proprietà, ai sensi del D.M. 15/10/2015 n. 227, sarà a carico dell'aggiudicatario.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA

Gli interessati all'acquisto -escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge- potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione

Quest'ultima deve essere presentata , con la specifica modalità in seguito indicata , entro le ore 13 del giorno 13/1/2026 ( antecedente a quello dell'udienza di vendita).

Ciascun partecipante , per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta , di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che , nel caso di versamento della cauzione tramite bonifico bancario , lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

#### MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTA

Gli interessati all'acquisto ,escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

L'offerta deve essere presentata , con la specifica modalità in seguito indicata , entro le ore 13,00 del giorno (13/1/2026) antecedente a quello dell'udienza di vendita) e accompagnata da una cauzione a garanzia dell'offerta , di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto. Ciascun partecipante , per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta , di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che , nel caso di versamento della cauzione tramite bonifico bancario , lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica

#### PRESENTAZIONE OFFERTA IN FORMA ANALOGICA-CARTACEA

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in busta chiusa entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, presso lo studio del professionista delegato in Gela via Tevere n.92 ang. via Omero.

L' offerta dovrà essere contenuta **in duplice busta chiusa**. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione – né il 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 dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta , che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta.

1. L'offerta in bollo dovrà contenere:

3

a) il cognome ,nome, luogo e data di nascita ,codice fiscale , domicilio ,stato civile,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 e in regime di comunione legale dei beni , dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ( per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge partecipi all'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare ; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto , dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune di Gela altrimenti le comunicazioni saranno fatte all'offerente presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzioni ( art 174 disp.att.c.p.c);

c)i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta con eventuale richiamo al lotto;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta . L'indicazione del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 gg dalla data dell'aggiudicazione (sarà , invece possibile l'indicazione di un termine inferiore , circostanza valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

f) l'espressa dichiarazione di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso, nonché delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine alle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;

g)il regime e le agevolazioni fiscali all'acquisto spettanti ed espressamente richieste dall'acquirente; l'eventuale dichiarazione del partecipante alla gara,che in caso di aggiudicazione intende richiedere l'applicazione della tassa calcolata sulla base del prezzo valore e la tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa. Si avverte che il regime fiscale e le imposte a cui è soggetta la vendita saranno determinati, dopo l'aggiudicazione, sulla base della normativa vigente,delle eventuali esenzioni e agevolazioni previste a favore dell'acquirente e delle indicazioni dei competenti uffici finanziari, a cui gli interessati potranno rivolgersi prima di partecipare all'asta per ottenere tutte le informazioni del caso,senza assunzione nel merito di alcuna responsabilità da parte del professionista delegato;

h) l'eventuale richiesta che in caso di aggiudicazione l'offerente farà ricorso per il pagamento del saldo prezzo ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato; in quel caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato.

i)all'offerta dovranno essere allegati , inseriti in busta chiusa,una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato a “Avv. Gabriella Giandinoto professionista delegato causa civile RGES 7/2024 Trib di Gela” per un importo di pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione , che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto .

#### **PRESENTAZIONE OFFERTA IN FORMA 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 del giorno precedente la data di vendita , **inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)** e si intenderà 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;
2. l'offerta , a pena di inammissibilità , dovrà essere sottoscritta digitalmente , ovverosia 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 ai sensi dell'art. 12, comma 5 del DM 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 DM 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 ( questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art.13, comma 4 del DM n.32/2015);

3. l'offerente dovrà versare anticipatamente , a titolo di cauzione, una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 7/2024 R.G.Es al seguente IBAN : IT35L0623083330000015366531 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

4. il bonifico , con causale "Proc. Esecutiva n.7/2024 RGEs cauzione ed acconto spese" dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora , invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura , secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile . Si raccomanda ,per tanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque gg 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;

5. 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;

6. l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

L'offerta è irrevocabile e deve 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 a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia il 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 DM n.32 del 26 .02.2015. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge( per escludere il bene



aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge faccia pervenire tramite il partecipante rendo la dichiarazione ex art 179 c.c. allegandola all'offerta). 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 amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta, o in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica 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 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 120 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% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (sarà 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.

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA**

all'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia codice fiscale del soggetto offerente;

- nel caso di offerta telematica: 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 stato addebitata la somma oggetto del bonifico (offerta telematica);

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa "e/o"prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7<sup>^</sup> del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è un extra comunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è 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 dell'impresa) da cui risultano 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 mezzo di casella di posta elettronica certificata.

#### **UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

- nella data ed all'orario indicati nell'avviso di vendita il professionista delegato aprirà le buste contenenti le offerte su supporto analogico- cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche;
- 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 per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;
- il giorno della vendita, il delegato, redigerà 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, e immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita.

La piattaforma sostituirà nell'area riservata ai partecipanti i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di garantire l'anonimato.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presenta è irrevocabile e pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche quando questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; e quindi anche nel caso di mancata presentazione innanzi al delegato, il giorno fissato per la vendita, per l'esame delle offerte dell'unico offerente in modalità analogica o di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà essere disposta in loro favore.

In caso di **presentazione di più offerte**, cartacee e telematiche, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di due minuti/sessanta secondi vi siano ulteriori rilanci;

In caso di un'unica offerta efficace, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è pari almeno al 75% del prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo se il delegato non ritenga di conseguire un prezzo più alto con una nuova vendita e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione ai sensi dell'art 588 cpc.

Nell'ipotesi di più offerte valide si procederà alla gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto ( tanto, anche in presenza di due offerte o più offerte di identico importo); la gara, quindi avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte e al vaglio di ammissibilità delle offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

- il delegato riporterà nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni;

In caso di adesioni alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggiore offerente;

- qualora all'esito della stessa l'offerta formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario, salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione ex art. 588 cpc.

Nel caso di mancata di adesioni alla gara:

- il bene sarà aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta;

- qualora , invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta il bene sarà aggiudicato al miglior offerente ,salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione ex art. 588 cpc.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara ( dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara) l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati ( in ordine di priorità):

1) maggior importo del prezzo offerto;

2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

3) a parità di cauzione versata , minor tempo indicato per il versamento del prezzo;

4) a parità altresì, del termine indicato per il versamento del prezzo, la priorità temporale del deposito offerta.

Terminata la vendita il delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà il ver relativo verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza , nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione termine non soggetto alla sospensione feriale ; 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 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 saranno restituiti agli offerenti in analogico non aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate ( al netto degli oneri bancari) sul conto corrente del disponente;



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. ;

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Legs 231/2007 ( dichiarazione antiriciclaggio).

**Se nel termine perentorio di cui sopra l'aggiudicatario non verserà il saldo prezzo e non renderà dichiarazione antiriciclaggio di cui sopra , il giudice dell'esecuzione , con apposito decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa , mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.**

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, 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 cpc.

Si rende noto:

La proprietà del bene e i conseguenti oneri saranno a favore o a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. A suo carico saranno poste le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale come previsto da D.M . 227/2015, nonché la quota del 50% ( oltre le spese generali nella misura del 10%) del compenso spettante al delegato per le attività svolte al fine di garantire il trasferimento dell'immobile.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In questo caso l'aggiudicatario 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 del credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura.

Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma cpc nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione “ *rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di .....da parte di.....a fronte del contratto di mutuo a rogito.....del ....rep..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 cpc è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui allegata nota*”.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario ai sensi dell'art.42 co 5 del Dlgs 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 gg dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese;

eventuali disguidi ed o omissioni dell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazione del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 gg all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del Dlgs 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente all'istituto mutuante( sul conto di cui quest'ultimo avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) ,entro il termine per il versamento del saldo del prezzo , l'80 del saldo prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto( per capitale , interessi ,accessori e spese ) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal delegato ( in ossequio all'ordinanza di vendita), versando il restante 20% ( oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota del compenso del delegato ex art 2, settimo co del DM 22772015) sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva . L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita , fissando appuntamento con il custode/delegato tramite il PVP.

**La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza dell'ordinanza di delega del presente avviso di vendita e della perizia di stima pubblicate integralmente sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) che devono ritenersi conosciute dai partecipanti alla vendita.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del cpc secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita , sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica , dell'ordinanza e della relazione di stima sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) ;

Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del custode/professionista delegato, Avv. Gabriella Giandinoto in Gela via Tevere 92 ( angolo via Omero) – cell 328 82 22 431 -pec:gabriella.giandinoto@legalmail.it.

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

Gela 3/10/2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Gabriella Giandinoto

