STUDIO LEGALE
Avv. Aldo Giuseppe Bonadonna
Patrocinante in Cassazione
Via Monte Grappa, 2 – 93011 Butera (CL)
Tel./Fax 0934346462 – Cell. 3392882159
Pec.: aldo.bonadonna@legalmail.it
Mail: ag.bonadonna@virgilio.it

TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. esecutiva immobiliare n. 73/2023 R.G.

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Patrizia Castellano

Delegato alla vendita e custode giudiziario: avv. Aldo Giuseppe Bonadonna

AVVISO DI VENDITA

L'avv. Aldo Giuseppe Bonadonna (C.F.: BNDLGS65R10B302D - pec: aldo.bonadonna@legalmail.it), professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita nella esecuzione immobiliare sopra specificata, giusta ordinanza del 25.09.2024,

AVVISA

che il giorno **23 settembre 2025, alle ore 17,00**, nel suo studio legale sito in Butera (CL), via Monte Grappa n. 2, procederà all'esame delle offerte di acquisto per la **vendita telematica sincrona mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e all'art. 22 del decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, 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 dell'esperto dott. agr. Giuseppe Scudera (consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net, nonché sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>), alla quale si fa espresso rinvio con riguardo agli esatti confini, provenienze, consistenze, vincoli e per tutto ciò che non è indicato nel presente avviso.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Lotto 1): *“Piena proprietà di appezzamenti di terreno ubicati in Mazzarino (CL), c.da*

Ficari Sottano, della superficie complessiva di ha 7,61,17, in catasto al foglio 182,

- p.lla 137, mandorleto, classe 03, mq. 4.794, r.d. 18,57, r.a. 16,09;

- p.lla 146, pascolo, classe 02, mq. 360, r.d. 0,37, r.a. 0,13;

- p.lla 154, seminativo, classe 05, mq. 15.522, r.d. 24,05, r.a. 4,01;

- p.lla 157, uliveto, classe 02, mq. 16, r.d. 0,07, r.a. 0,04;

- “ “ frutteto, classe U, mq. 15.256, r.d. 252,13, r.a. 141,82;
 - p.lla 160, uliveto, classe 02, mq. 7.182, r.d. 33,38, r.a. 18,55;
 - p.lla 161, seminativo, classe 05, mq. 26.100, r.d. 40,44, r.a. 6,74;
 - p.lla 195, mandorleto, classe 03, mq. 19, r.d. 0,07, r.a. 0,06;
 - p.lla 159, uliveto, classe 02, mq. 5.587, r.d. 25,97, r.a. 14,43;
 - p.lla 196, seminativo, classe 05, mq. 1.200, r.d. 1,86, r.a. 0,31;
 “ “ mandorleto, classe 03, mq. 81, r.d. 0,31, r.a. 0,27;

Prezzo base euro 104.250,00

Offerta minima consentita euro 78.187,50

Rilancio minimo euro 5.000,00

Lotto 2): “Piena proprietà di appezzamenti di terreno ubicati in Mazzarino (CL), c.da Ficari Sottano, della superficie complessiva di ha 2.25.29, in catasto al foglio 181,

- p.lla 119, vigneto, classe 02, mq. 6.500, r.d. 60,43, r.a. 26,86;
 “ “ mandorleto, classe 02, mq. 2.559, r.d. 15,86, r.a. 9,91;
 - p.lla 146, vigneto, classe 02, mq. 10.000, r.d. 92,96, r.a. 41,32;
 “ “ mandorleto, classe 02, mq. 3.470, r.d. 21,51, r.a. 13,44;

Prezzo base euro 31.500,00

Offerta minima consentita euro 23.625,00

Rilancio minimo euro 3.500,00

Lotto 3): “Piena proprietà di appezzamenti di terreno ubicati in Mazzarino (CL), c.da Ficari Sottano, della superficie complessiva di ha 3.81.84, in catasto al foglio 181,

- p.lla 52, vigneto, classe 02, mq. 8.200, r.d. 76,23, r.a. 33,88;
 “ “ mandorleto, classe 02, mq. 3.680, r.d. 22,81, r.a. 14,25;
 - p.lla 147, vigneto, classe 02, mq. 734, r.d. 6,82, r.a. 3,03;
 “ “ seminativo, classe 04, mq. 8.432, r.d. 19,60, r.a. 3,05;
 - p.lla 148, vigneto, classe 02, mq. 3.300, r.d. 30,68, r.a. 13,63;
 “ “ seminativo, classe 04, mq. 1.224, r.d. 2,84, r.a. 0,44;
 - p.lla 51, seminativo, classe 04, mq. 4.840, r.d. 11,25, r.a. 1,75;
 - p.lla 152, vigneto, classe 02, mq. 5.183, r.d. 48,18, r.a. 21,41;
 “ “ uliveto, classe 02, mq. 2.591, r.d. 12,04, r.a. 6,69;

Prezzo base euro 31.125,00

Offerta minima consentita euro 23.343,75

Rilancio minimo euro 3.500,00

Lotto 4): *“Piena proprietà di appezzamenti di terreno ubicati in Mazzarino (CL), c.da Ficari Sottano, della superficie complessiva di ha 4.88.12, e di un magazzino sito all'interno della particella 48, con superficie di mq 49 e corte esterna di mq 429, in catasto al foglio 185,*

- p.lla 23, mandorleto, classe 04, mq. 130, r.d. 0,40, r.a. 0,34;
- p.lla 24, mandorleto, classe 04, mq. 120, r.d. 0,37, r.a. 0,31;
- p.lla 38, seminativo, classe 03, mq. 10.910, r.d. 33,81, r.a. 10,14;
 - “ “ pascolo, classe 01, mq. 4.490, r.d. 6,96, r.a. 1,86;
- p.lla 78, mandorleto, classe 04, mq. 651, r.d. 2,02, r.a. 1,68;
 - “ “ pascolo arb., classe U, mq. 1.780, r.d. 2,76, r.a. 0,74;
- p.lla 82, seminativo, classe 03, mq. 8.170, r.d. 25,32, r.a. 7,60;
 - “ “ pascolo, classe 01, mq. 1.480, r.d. 2,29, r.a. 0,61;
- p.lla 88, seminativo, classe 03, mq. 570, r.d. 1,77, r.a. 0,53;
- p.lla 90, mandorleto, classe 04, mq. 164, r.d. 0,51, r.a. 0,42;
- p.lla 94, pascolo, classe 01, mq. 610, r.d. 0,95, r.a. 0,25;
- p.lla 103, pascolo, classe 01, mq. 1.558, r.d. 2,41, r.a. 0,64;
 - “ “ seminativo, classe 03, mq. 1.030, r.d. 3,19, r.a. 0,96;
- p.lla 105, pascolo, classe 01, mq. 4.392, r.d. 6,80, r.a. 1,81;
- p.lla 107, vigneto, classe 03, mq. 8, r.d. 0,06, r.a. 0,03;
 - “ “ seminativo, classe 03, mq. 12.749, r.d. 39,51, r.a. 11,85;
- p.lla 48, vigneto, classe 03, mq. 478, r.d. 3,46, r.a. 1,97;

Prezzo base euro 24.375,00

Offerta minima consentita euro 18.281,25

Rilancio minimo euro 2.500,00

- Informazioni edilizie e urbanistiche.

I beni si trovano in agro di Mazzarino (CL), contrada Ficari Sottano, e sono costituiti da più corpi non molto distanti tra di loro. Distanza dal centro abitato di Mazzarino (CL) circa 15 km. Ricadono in un comprensorio ad alta vocazione viticola/frutticola, in zona E/1 del PRG, in area agricola produttiva. Sono pervenuti al proprietario in forza di atto notarile di compravendita. Attualmente risultano nella sua disponibilità. Tenendo conto della singolarità, della consistenza e della continuità fisica dei beni, sono stati formati quattro lotti.

Lotto 1) – La superficie catastale complessiva delle particelle inserite in questa unità produttiva risulta pari a ha 7.61.17. I beni sono tutti contigui tra loro. L'intero lotto è coltivato con impianti rurali di vario genere. Sulla superficie delle particelle 161, 157, 154, 137, insistono vigneti. Le particelle 159, 160 e 196, sono coltivate a uliveto. Parte del terreno è incolta. Sulla particella n. 161 risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta “*preliminare di costituzione di diritto di superficie e diritti di servitù*” in data 18.01.2023, al n. 501 reg. gen. e al n. 451 reg. part..

Lotto 2) – La superficie catastale complessiva delle particelle inserite in questa unità produttiva è pari a ha 2.25.29. Il lotto presenta le medesime caratteristiche agronomiche del lotto n. 1. Le particelle 146 e 119 sono coltivate come unico appezzamento a vigneto.

Lotto 3) – La superficie catastale complessiva delle particelle inserite in questa unità produttiva è pari a ha 3.81.84. I beni formano nel loro complesso un unico appezzamento di terreno. L'intera superficie è qualificabile come seminativo. Sul lotto è presente un uliveto esteso circa mq 3.876. All'interno della particella 147 insiste un fabbricato rurale, di tipo coloniale, in evidente stato di abbandono. Tale fabbricato è contraddistinto dalla particella 158, non oggetto di pignoramento e non oggetto di stima.

Lotto 4) – La superficie catastale complessiva delle particelle inserite in questa unità produttiva è pari a ha 4.88.12. I terreni sono fortemente acclivi e adibiti a pascolo. Le particelle 103, 105, 107, 78, sono adiacenti al complesso di fabbricati denominato Feudo Ficari Sottano. All'interno della particella 105 insistono due fabbricati contraddistinti dalle particelle 148 (categoria C/2 magazzini e locali di deposito) e 149 (F/3 unità in corso di costruzione), non oggetto di pignoramento e non oggetto di stima. All'interno della particella 48 è presente un modesto fabbricato adibito a magazzino che occupa un'area di sedime di circa 63 mq; l'area circostante di circa mq 409 è adibita a corte pertinenziale. Il fabbricato è privo di impianti e in stato di degrado. Non risulta censito al catasto e le spese di accatastamento, quantificate in circa euro 1.700.00, sono state decurtate dal valore del lotto. Non necessita di attestato di prestazione energetica.

===

- Modalità della vendita.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta dovrà essere depositata entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita e accompagnata

da cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace:

- se perverrà oltre il termine fissato nell'avviso di vendita;
- se sarà di importo inferiore al valore dell'immobile di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
- se non sarà accompagnata dalla cauzione prestata con le modalità indicate nel presente avviso di vendita.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del medesimo. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica (PGVT) www.astetelematiche.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

- Offerta cartacea.

Le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere presentate in duplice busta chiusa, **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita**, presso lo studio legale del prof. delegato, sito in Butera (CL), via Monte Grappa n. 2.

Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente – il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta su questa busta esterna.

All'interno di tale busta 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.

L'offerta dovrà contenere:

- 1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza o 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), il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita;

- 2) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere inseriti anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ.);
- 3) 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 il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 4) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Gela. In mancanza le comunicazioni saranno fatte all'offerente presso la Cancelleria del Giudice dell'esecuzione (art. 174 disp. att. c.p.c.);
- 5) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero di lotto;
- 6) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta. L'indicazione del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 7) il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, comunque non superiore a giorni 120 (centoventi); in mancanza di indicazione del termine si intende che esso è di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione;
- 8) 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 agli impianti e alle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile, dispensando esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- 9) 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 tassazione 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 assunzioni, in merito, di alcuna responsabilità da parte del professionista delegato;

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

All'offerta dovrà essere allegato, un assegno circolare non trasferibile, intestato a "**Avv. Aldo Giuseppe Bonadonna – Professionista delegato – Esecuzione immobiliare n. 73/2023 R.G. Tribunale di Gela**", per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, da inserire all'interno della busta. Tale cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

- Offerta telematica.

L'offerta di acquisto in via telematica deve essere presentata **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita** tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica. L'offerta d'acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta 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).

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 da eseguirsi sul conto corrente intestato alla **esecuzione immobiliare n. 73/2023 R.G. Tribunale di Gela** e identificato con **codice IBAN IT50H0707883351004000027903**.

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **“esecuzione immobiliare n. 73/2023 R.G. Trib. di Gela, cauzione e 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, 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari a euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio **“Pagamento di bolli digitali”** presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel **“Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”**.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi previsti dall'art. 12 del D.M. 26.02.2015 n. 32 tra cui:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza o 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), il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere inseriti anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ., 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 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;
 - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
 - il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione;
 - 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;
 - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - 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 cartacea e/o telematica.**

All'offerta dovranno essere allegati:

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

- la documentazione attestante il versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura dell'importo della cauzione;
- 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;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- 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 minorenni, 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 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.

===

- Udienza di deliberazione sulle offerte.

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare *online* ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata

del sito del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it, 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.

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 nel presente avviso di vendita.

Il delegato redigerà il verbale utilizzando i dati riportati nel portale del gestore della vendita telematica (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.

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

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.

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 dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di due minuti vi siano ulteriori rilanci.

In caso di 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 per un importo 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 superiore con una nuova vendita e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle

offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le 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.

In caso di adesione 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 maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore 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 dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di mancata adesione alla gara:

- il bene sarà aggiudicato al migliore 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 a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente, salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

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):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Terminata la vendita, il delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione; nello stesso termine 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. Ai sensi dell'art. 1193 cod.

civ. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari saranno restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari).

===

- Si rende noto che:

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, nonché l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso di vendita e nelle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste.

Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamento con il custode tramite il portale delle vendite pubbliche (PVP).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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., nonché alle condizioni stabilite nel "*Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista*", ai sensi del DM 32/2015.

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.

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, per qualsiasi motivo non

considerati, anche se occulti e 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, operando congrua riduzione del prezzo.

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 esecutiva sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenze della procedura e solo queste saranno cancellate a cura e spese della procedura medesima. 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.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed 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, così come previsto dal D.M. 227/2015, nonché la quota del 50% (oltre spese generali in misura del 10%) del compenso spettante al delegato per le attività svolte al fine di garantire il trasferimento dell'immobile.

Ai sensi dell'art. 585 co 3 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrono detto servizio. 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 di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura o assegno circolare non trasferibile intestato a **"Esecuzione immobiliare n. 73/2023 R.G. Tribunale di Gela"**. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento del saldo prezzo, dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura, nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855

cod. civ., detratte le spese della procedura e quelle per l'eventuale definitiva liberazione dell'immobile, nella misura fissata nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata all'aggiudicatario dal delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del d. lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni 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 giorni all'esito della gara.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del bene deve avvenire unicamente tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

L'ordinanza di vendita e di delega, il presente avviso, la relazione di stima e i relativi allegati sono pubblicati sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp>, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.
Maggior informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto professionista delegato alle operazioni di vendita e custode (Tel./Fax 0934.346462 – PEC aldo.bonadonna@legalmail.it) e dalla Cancelleria del Tribunale di Gela – Sezione Esecuzioni Immobiliari, a chiunque vi abbia interesse, nonché consultando i suddetti siti internet.

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente avviso si applicano le norme del codice di procedura civile e delle leggi vigenti.

Gela, 12 giugno 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Aldo Giuseppe Bonadonna