

TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA DELEGATA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 97/2009 R.G.ES.

Si rende noto che il giorno **26/11/2025** alle ore **17:00**, l'Avv. Valentina C. lo Porto (C.F.: LPRVNT84R61D960Z – pec: valentina.loporto@avvgela.legalmail.it) **Professionista Delegato al compimento delle operazioni di vendita** nonché **custode giudiziario** dei beni staggiti della procedura sopra meglio specificata, giusta ordinanza dell'11/04/2016 emessa dal G.E., Dott. Vincenzo Di Blasi, procederà presso il proprio studio sito a Gela in via Cairoli n. 178, all'esame delle offerte di acquisto per la **vendita senza incanto** del seguente bene immobile:

- **LOTTO UNICO:** quota di 1/1, unità immobiliare abitativa indipendente con annessa corte costituita da piano terra e piano primo, sita nel comune di Gela, in contrada Manfria in via del Riso snc, censita in catasto fabbricati al foglio 102, particella 1075 sub 1, categoria A/7 (abitazioni in villino).

Prezzo base: € 60.000,00

Offerta minima: € 45.000,00 pari al 75% del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita.

Rilancio minimo come da ordinanza € 3.000,00.

Secondo la più dettagliata descrizione del C.T.U. – Dott. Arch. Cataldo De Martino – del 22/09/2022, trattasi di un'abitazione indipendente con annessa corte distribuita su due livelli (piano terra e primo piano).

Essa confina con la via del Riso ad ovest, con una strada nuova a nord, con la particella 1074 ad est e con la particella 1072 a sud.

Il piano terra comprende l'ingresso principale al quale si accede tramite un'ampia veranda coperta.

In questo livello sono collocati sia il c.d. corpo originario (oggetto di domanda di condono edilizio) della unità immobiliare composto da un'ampia sala soggiorno, cucina e ripostiglio, che la porzione di fabbricato costruita in ampliamento (circa 50 mq), non sanabile se non con ripristino, composta da ingresso/corridoio, due camere con bagno interno e da un servizio igienico.

Esternamente la corte ospita un forno e due docce scoperte.

Dalla sala soggiorno si accede, tramite una scala di tipo a chiocciola, al primo piano.

Quest'ultimo è composto da tre camere, di cui due dotate di balcone, e un servizio igienico.

Il tutto per una superficie commerciale complessiva legittima di mq 91.

L'immobile è meglio descritto nelle relazioni dei C.T.U., relazione a firma del Dott. Ing Lo Muto Vincenzo del 04/07/2011, relazione a firma del Dott. Agr. Ambrogio Mistrangelo del 07/04/2018, relazioni a firma del Dott. Arch De Martino Cataldo del 16/02/2022 e del 22/09/2022.

Quanto alla situazione catastale del compendio immobiliare pignorato, attualmente lo stesso risulta distinto in catasto al foglio 102, particella 1075, sub 1, cat. A/7.

In materia urbanistica-edilizia si segnala quanto segue.

Lo stato di fatto non corrisponde al progetto architettonico allegato alla domanda di condono edilizio.

Sono stati riscontrati l'ampliamento del corpo di fabbrica oggetto di domanda di condono (cosiddetto corpo "originario"), la modifica del ripostiglio esistente e la diversa distribuzione degli spazi interni.

Sulla scorta delle normative vigenti, tali difformità non sono sanabili e, pertanto, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto architettonico allegato alla domanda di condono edilizio in sanatoria, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per le difformità non sanabili evidenziate, i costi per la rimessa in pristino dei luoghi ammontano ad € 16.000,00.

Invece l'ordine di grandezza dei costi relativi alla regolarizzazione dell'immobile (definizione della pratica di condono edilizio in sanatoria) è pari ad € 3.900,00.

I costi stimati per la regolarizzazione della unità immobiliare comprendono il pagamento dell'oblazione a conguaglio, degli oneri accessori e delle spese di notifica.

Per cui, nell'effettuare la valutazione estimativa del bene, i suddetti costi (quelli relativi alla demolizione della porzione ampliata e quelli relativi al ripristino e alla regolarizzazione del corpo di fabbrica originario) sono stati portati in detrazione.

Inoltre, la superficie realizzata in ampliamento, non essendo legittima, è stata computata come area esterna anziché come locale abitativo.

L'immobile è nella disponibilità del Professionista delegato nominato anche custode.

MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. Chiunque intenda partecipare alla vendita senza incanto dovrà depositare offerta irrevocabile di acquisto presso lo studio del professionista delegato, sito in Gela in via Cairolì n. 178, previo appuntamento telefonico, tel. 0933/901177, con termine ultimo sino alle ore 12:00 del giorno antecedente la vendita senza incanto.

2. L'offerta dovrà essere contenuta in una duplice doppia busta: sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta - che può essere anche persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente -, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'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.

3. L'offerta dovrà contenere:

a) cognome e 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) il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare; nell'ipotesi in cui 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;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al prezzo a base d'asta o inferiore al prezzo base fino ad 1/4 (è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

d) l'indicazione che il termine massimo per il versamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori non potrà essere superiore a 120 gg; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

e) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

4. All'offerta sottoscritta dal soggetto a favore del quale dovrà essere intestato il bene, dovranno essere allegati - inseriti anch'essi in busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena d'inefficacia dell'offerta da assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato ad "Avv. Valentina C.

lo Porto professionista delegato R.G.Es. Imm. 97/2009 del Tribunale di Gela", che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

5. L'offerente dovrà altresì dichiarare la propria residenza o eleggere il proprio domicilio nel circondario del Tribunale di Gela; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Gela.

6. L'offerta, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

7. Il giorno 26/11/2025 alle ore 17:00, presso lo studio del professionista delegato - sito in Gela in via Cairoli n. 178 - e dinanzi al sottoscritto Professionista delegato ed alla presenza degli offerenti si procederà all'apertura delle buste, all'esame dell'offerte ed all'aggiudicazione.

8. La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata dalle norme del codice di procedura civile, e segnatamente dall'art. 571 c.p.c.:

- chiunque, tranne il debitore, può presentare l'offerta per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, e cioè per persona da nominare;

- essa non è efficace se non è stata depositata entro il termine stabilito, se l'offerta è inferiore al prezzo determinato nel presente bando (cioè è inferiore di oltre un quarto al prezzo base) o ancora se l'offerente non ha prestato cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;

- è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., terzo comma; dall'art. 572 c.p.c. ai sensi del quale, in sede di esame delle offerte:

- qualora vi sia un'unica offerta, essa dà diritto all'aggiudicazione e sarà senz'altro accolta laddove superiore di un quinto del valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

9. In caso di mancata partecipazione alla convocazione fissata, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche non presente.

10. Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588. c.p.c. il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante.

11. In caso di presenza di diverse offerte valide si farà luogo ad una gara tra i diversi offerenti e sulla base dell'offerta più alta e nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **un minuto** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo stabilito, pari € 3.000,00

12. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia effettuato il rilancio più alto, e all'esito della gara, il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta ovvero in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

13. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

14. In assenza di adesione alla gara o di mancata presenza degli offerenti, il bene verrà aggiudicato dal delegato a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte sono uguali a chi ha fatto l'offerta per primo (art. 573 c.p.c.).

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

16. L'offerente ha diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base; se è inferiore ha diritto all'aggiudicazione solo laddove non vi siano presentate domande di assegnazione.

17. Nel termine di 120 giorni l'aggiudicatario dovrà depositare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

18. Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte saranno restituiti ai non aggiudicatari.

19. Il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.



La vendita avrà ad oggetto il sopra indicato compendio immobiliare, nella consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù attive e passive, e secondo la più precisa descrizione contenuta nelle relazioni tecniche e nelle successive integrazioni a firma dei C.T.U. **Dott. Ing. Lo Muto Vincenzo (relazione del 04/07/2011), Dott.Agr. Ambrogio Mistangelo (relazione del 07/04/2018) e da ultimo dal Dott. Arch Cataldo De Martino (relazioni del 16/02/2022 e del 22/09/2022)**, pubblicate sui siti internet www.astegiudiziarie.it e su <https://pvp.giustizia.it/pvp> (PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE) e sul "Corriere di Gela" – che, a seguito di partecipazione alla superiore vendita, si intenderanno accettate in maniera incondizionata unitamente al contenuto del presente avviso di vendita – a corpo e non a misura, per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. c.p.c., dagli accertamenti eseguiti dal C.T.U. con riferimento alle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al D.P.R. 38/2001 e alla normativa ivi richiamata, nonché dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gela risulta che lo stato di fatto non corrisponde al progetto architettonico allegato alla domanda di condono edilizio.

Sono stati riscontrati l'ampliamento del corpo di fabbrica oggetto di domanda di condono (cosiddetto corpo "originario"), la modifica del ripostiglio esistente e la diversa distribuzione degli spazi interni. Sulla scorta delle normative vigenti tali difformità non sono sanabili e, pertanto, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto architettonico allegato alla domanda di condono in sanatoria, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Per le difformità non sanabili evidenziate, i costi per la rimessa in pristino dei luoghi ammontano ad € 16.000,00.

Invece l'ordine di grandezza dei costi relativi alla regolarizzazione dell'immobile (definizione della pratica di condono edilizio in sanatoria) è pari ad € 3.900,00.

I costi stimati per la regolarizzazione della unità immobiliare comprendono il pagamento dell'oblazione a conguaglio, degli oneri accessori e delle spese di notifica.

Per cui, nell'effettuare la valutazione estimativa del bene, i suddetti costi sono stati portati in detrazione.

Inoltre, la superficie realizzata in ampliamento, non essendo legittima, è stata computata come area esterna anziché come locale abitativo.

Si precisa, infine, che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985, n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La presente vendita forzata non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ne 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 quelli urbanistici o derivanti dall'eventuale necessità di adeguamenti di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati – anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Gli interessati potranno fare richiesta di visita dei beni sottoposti in vendita tramite il portale delle vendite pubbliche.

Il sottoscritto Professionista Delegato

DA ATTO ED AVVISA CHE

Ognuno, tranne il debitore, sarà ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili pignorati; l'offerta è irrevocabile e dovrà essere presentata su supporto analogico – cartaceo.



Il Professionista Delegato, inoltre,

AVVERTE CHE

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno effettuate dal Professionista Delegato.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il tutto come meglio descritto nelle relazioni di stima in atti alle quali si fa riferimento.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 40, Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, così come modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita viene effettuata a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a 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 motivo alcuno.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura.

Il professionista avverte che ove il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di 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 finanziamento/mutuo purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi o 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; ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.Lgs. 1/9/1993 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario entro il termine del deposito del saldo prezzo, senza attendere il prosieguo della procedura e la gradazione dei crediti, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, come indicato nell'atto di precetto o nell'atto di intervento versando il 15% (detratta la cauzione) per il pagamento delle spese di procedura al professionista delegato, (in caso di più fondiari prevale colui che per primo ha iscritto ipoteca e solo a questo creditore può essere pagato l'85% del saldo del prezzo).

L'aggiudicatario, già al momento della presentazione della domanda di partecipazione alla vendita, potrà dichiarare che intende richiedere la tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa; dovrà inoltre dichiarare di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispense 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 volere assumere direttamente tali incombenze.

In caso di richiesta espressamente indicata nell'offerta, l'aggiudicatario potrà far ricorso per il pagamento del saldo del prezzo ad 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 ad "Avv. *Valentina C. Lo Porto professionista delegato R.G.Es. Imm. 97/2009 del Tribunale di Gela*".

Per tutto quanto non espressamente indicato si applicheranno le vigenti norme di legge.

Si evidenzia altresì che gli onorari relativi alla predisposizione del decreto di trasferimento nonché le spese e gli onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso sono a carico dell'aggiudicatario, mentre sono a carico della procedura esecutiva gli onorari per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o registrazione delle trascrizioni ed iscrizioni e le relative spese.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e delle perizie di stima ed integrazioni a firma dei C.T.U. **Dott. Ing. Lo Muto Vincenzo (relazione del 04/07/2011), Dott.Agr. Ambrogio Mistangelo (relazione del 07/04/2018)**

e da ultimo dal Dott. Arch Cataldo De Martino (relazioni del 16/02/2022 e del 22/09/2022), pubblicate sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul Corriere di Gela e su <https://pvp.giustizia.it/pvp> (portale delle vendite pubbliche), dati tutti che devono ritenersi conosciuti per intero dai partecipanti.

Per tutto quanto non contenuto nel presente avviso di vendita, ci si riporta alle modalità, anche con riferimento all'attività di custodia del bene, contenute nell'ordinanza del G.E. emessa in data 11/04/2016, che qui è da ritenersi richiamata e trascritta integralmente.

Si avvertono gli interessati che tutte le attività a norma dell'art. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela, e sono eseguite dal Delegato nel luogo da questi indicato.

Maggiori chiarimenti e la visione della documentazione ipocatastale potranno essere chiesti, oltre che nella Cancelleria Sez. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Gela, presso lo studio del Professionista Delegato, previo appuntamento telefonico (0933/901177 - 3475358142).



L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e l'avviso di cui all'art. 591 *bis* c.p.c., saranno resi pubblici secondo le modalità stabilite del G.E.:

- pubblicazione della ordinanza, delle relazioni di stima e dell'avviso di vendita sul PVP del Ministero della Giustizia ex art. 490 comma 1 c.p.c.;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, della ordinanza e delle relazioni di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto sul quotidiano "Corriere di Gela".

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

Gela, 16/07/2025

Il professionista delegato

Avv. Valentina C. lo Porto