STUDIO LEGALE
Avv. Margherita Giurato
Via Falcone, 5 - 93012 Gela (CL)
Partita IVA: 01441040852
Cod. Fisc.: GRT MGH 67L58 D960F
margherita.giurato@legalmail.it

TRIBUNALE DI GELA

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista,
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.
Primo esperimento

Il sottoscritto avv. Giurato Margherita CF GRTMGH67L58D960F professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. ssa P. Castellano ex art. 591 bis c.p.c. in data 29.10.2026 nel procedimento esecutivo **n. 49/2023 R.G.Es.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18.02.2027 alle ore 15.00** presso il proprio studio sito in Gela, via Falcone, 5, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter*disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni parte nella consulenza estimativa in atti:

LOTTO UNO : Edificio allo stato grezzo adibito ad attività commerciale e direzionale per un totale di mq 3.031 sito nel comune di Gela nella via Butera, con destinazione piano seminterrato parcheggi, piano terra attività commerciale, piano primo e secondo, uffici . Identificati in catasto del comune di Gela al foglio 175 part. 2663 – 2667 – 1475 – 1474 subalterno 1. L' immobile è meglio descritto nelle relazioni del CTU, in visione presso il Professionista delegato.

Prezzo base: € 1.022.962,50

Offerta minima : € 767.222,00

Rilancio minimo in caso di gara € 15.000,00

STABILISCE

Che 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 13:00 del giorno 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, nei casi ammessi 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.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Che la partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'AVVISO di vendita e nelle DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

Chiunque intenda partecipare alla vendita senza incanto dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, sito in Gela in via Falcone, 5, previo appuntamento telefonico, tel. 366-9708052 dal Lunedi al Venerdi, con termine ultimo sino alle ore 13,00 del giorno antecedente la data della vendita senza incanto, offerta irrevocabile di acquisto.

L' offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale , in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

1.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 , il nome del professionista delegato e la data di 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 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:

- •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;

Nell' ipotesi in cui l' offerente agisca quale rappresentante della persona giuridica, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato del Registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l' atto di nomina che giustifichi i poteri;

Nell' ipotesi un cui l' offerente sia un minore, l' offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- •I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con l' eventuale richiamo al numero del lotto;
- •L' indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al prezzo a base d' asta o inferiore al prezzo base fino ad ¼ (è valida l' offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- •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;
- L' espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima.

2.All' offerta dovranno essere allegati, inseriti anch' essi in busta chiusa, una fotocopia del documento di identità dell' offerente, nonché a pena di inefficacia dell' offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione , che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell' acquisto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

- •L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"**messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta

telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

•L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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.

•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 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).

4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell' acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal Giudice per l' individuazione della migliore offerta), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN IT18O0103083330000005212619

5. Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. $$numero_ruolo$$ $$anno_ruolo$$ R.G.E., 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, 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;

6. 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.

7.L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un 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 D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, 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;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'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
- l'importo versato a titolo di cauzione in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell' acquisto, è possibile il versamento di

una cauzione più alta, circostanza questa, che verrà valutata dal delegato o dal Giudice per l' individuazione dell' offerta migliore;

•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;

•l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

•copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente,

•la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico

•la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà 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 settimo del D.M. 227/2015;

•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 minorenne, 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 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 effettua l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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 nell'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 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;
- in caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato inviti gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene venga 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.**
- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disponga la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed il creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'immobile;
- in caso di aggiudicazione, l'offerente versi 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 professionista delegato 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 siano restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari siano riaccreditate sul conto corrente del disponente;

- 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;
- 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..

AVVERTE

- che, tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP;
- che 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; 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;
- che a carico dell' aggiudicatario sarà posta la quota del 50% , oltre le spese generali in misura del 10%, del compenso spettante al delegato per l' attività svolta al fine di garantire il trasferimento dell' immobile e le spese sostenute per l' esecuzione delle formalità di registrazione , trascrizione e voltura catastale , cosi come previsto dal D.M. 227/2015;
- che 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, per qualsiasi motivo non considerato, 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 del bene, operando congrua riduzione del prezzo;

- che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it, e www.astalegale.net ;

- che, 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;

- che, l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;

- che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita;

- che, in questo caso, ossia qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli 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. Conformemente a quanto previsto dall'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 c.p.c, 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 all'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.

- che qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. L.vo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, 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 c.c., così come individuato dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e 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

Maggiori informazioni, si potranno avere presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Margherita Giurato, tel. 366-9708052 previo appuntamento telefonico.

Ulteriori informazioni sulla presente vendita, compreso l' esame del presente avviso, dell' ordinanza di vendita e di delega, della perizia e delle sue integrazioni, nonché in merito alle modalità di partecipazione alla vendita, si potranno avere consultando i siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

Una copia del presente avviso verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche

Gela, 04.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Margherita Giurato