TRIBUNALE DI GELA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

PROCEDIMENTO N. 57/2024 R.G.ES.

La sottoscritta dott.ssa Lisciandra Giorgia, dottore commercialista con studio in Gela alla via Cairoli n. 178, e-mail: giorgia.lisciandra@gmail.com; PEC: giorgia.lisciandra@pec.it; professionista delegato alla vendita, nonché custode, nominata con ordinanza del 22.10.2025 dal G.E. Patrizia Castellano ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva n. 57/2024 R.G.Es., a norma dell'art. 490 c.p.c.

RENDE NOTO

che il giorno **19.01.2027 alle ore 16:30** presso il proprio studio, sito a Gela (CL) in via Cairoli n. 178, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare e con le modalità previste dagli artt. 570 ss. c.p.c., si procederà alle operazioni di

VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

regolata dall'art. 22 del Decreto del Ministro della Giustizia del 26/02/2015, n. 32 che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica che su supporto analogico-cartaceo, per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto *ex* artt. 570 ss. c.p.c. dei seguenti beni immobili, dettagliatamente descritti nella consulenza estimativa in atti ed appartenenti al lotto unico, di seguito meglio descritto

LOTTO UNICO:

Il bene, sito in Gela, censito al Catasto fabbricati al foglio 183, part.lla 483 sub 3, cat. A/5, classe 2, consistenza 2,5 vani, Rendita € 51,52.

E' costituito da un appartamento per civile abitazione composto da piano terra e primo piano, sottostanti a proprietà di altri, con ingresso ubicato sulla via Guccione n° 74 occupante nel complesso una superficie lorda pari a mq. 78,00 circa con balconi per mq. 4,20 circa. Il fabbricato è costituito da quattro elevazioni fuori dal terreno.

Lo stato di conservazione interno in termini di finiture appare buono.

L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

Prezzo base: € 60.000,00

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

Rilancio minimo come da ordinanza: € 1.500,00.

La vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge 47/85, come modificata ed integrata dal D.P.R. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e secondo la più precisa descrizione contenuta nella relazione tecnica redatta dal C.T.U., Arch Lucia Pisano, pubblicata e disponibile per la consultazione sui siti internet www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, nonché su https://pvp.giustizia.it/pvp (Portale delle Vendite Pubbliche).

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.

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 per 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 degli 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.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale, ecc.) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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 sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Per l'immobile è stata regolarmente rilasciata attestazione di prestazione energetica dell'immobile.

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

A carico dell'aggiudicatario, perciò, sarà posta la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10%, del compenso spettante al delegato per le attività svolte al fine di garantire il trasferimento

dell'immobile e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. n. 227/2015.

Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c. l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura o assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva immobiliare n. 57/2024 R.G.Es."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Tutti gli interessati hanno la facoltà di visionare l'immobile prima della vendita fissando appuntamento con il custode tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

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.Lvo 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.

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.3

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Con riferimento ai profili di regolarità edilizio-urbanistica del bene oggetto del presente avviso si fa presente che l'immobile fa parte di un fabbricato per il quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria.

Per maggiori dettagli, si rimanda alla perizia redatta dall'Arch. Lucia Pisano, nominato esperto stimatore dal G.E..

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto si possono presentare su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche *ex* artt. 12 e 13 D.M. 32/15.

Coloro che hanno presentato l'offerta – o la domanda di partecipazione – su supporto cartaceo-analogico partecipano alla vendita comparendo innanzi al delegato, nel luogo, nel giorno e all'ora stabiliti ed indicati nel presente avviso di vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta – o la domanda di partecipazione – in modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA ANALOGICA-CARTACEA

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate, **eccetto dal debitore**, personalmente o a mezzo procuratore legale anche per persona da nominare a norma dell'art. 579 c.p.c., ult. comma, in duplice busta chiusa e indirizzate al **Professionista Delegato Dott.ssa Giorgia Lisciandra** entro e non oltre le **ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita**, presso il suo studio sito a Gela in via Cairoli n. 178, su appuntamento previo contatto telefonico al numero 3403529357.

Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa.

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.

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.

1. L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il tutto accompagnato da copia di valido documento di identità dell'offerente e, se necessario, di validi documenti comprovanti i poteri o la legittimazione all'acquisto (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (dovrà presentare auto-dichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato). 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;

In caso di presentazione di offerte di più soggetti, si dovrà indicare quello tra questi che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Ciascun offerente dovrà dichiarare nell'istanza di offerta, la propria residenza o eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria, in mancanza, che tutte le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) 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;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, diritti e spese conseguenti alla vendita, 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 valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta). Detto termine è perentorio e non potrà essere prorogato;

e) l'espressa dichiarazione di aver 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 "***Dott.ssa Giorgia Lisciandra Proc. Esec. n. 57/2024 lotto unico***" **per un importo pari al 10% del prezzo offerto** a titolo di cauzione, che sarà trattenuta 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).

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

1. Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente o 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 13:00 del giorno precedente la data della vendita, **inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

2. L'offerta 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.
3. 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 e 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 D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificato attesta nel messaggio (o in suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa indicazione 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 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla **Proc. Esec. Immobiliare n. R.G.ES. 57/2024 Trib. di Gela – presso Crédit Agricole Filiale di Gela, Piazza Umberto I n. 2, all'IBAN: IT20L0623083330000015407250**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
5. Il bonifico, con causale *"Proc. Esecutiva n. 57/2024 R.G.Es.Imm. Trib. Gela 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 lavorativi 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 redatta dovrà 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 l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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 comma 2 del D.M. 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.

      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 dovrà 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;
   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 referente della procedura/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 di aggiudicazione (<u>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</u>);
   i) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al <u>10 per cento del prezzo offerto</u>, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (<u>è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta</u>);

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;
m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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 stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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 settimo, 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 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 di 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 una 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 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 a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

Gestore della vendita telematica per la presente procedura esecutiva è la società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.p.A.**.

Il Portale del Gestore della Vendita Telematica (PGVT) è il sito **www.astetelematiche.it**.

MODALITA' DI 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 e nell'orario stabiliti nel presente avviso di vendita.

Gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa a mezzo di proprie credenziali che verranno 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 che è già stata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il giorno della vendita, il sottoscritto professionista 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, immettendo, altresì, i dati di interesse riguardanti lo svolgimento delle operazioni di vendita.

In caso di presentazione di più offerte efficaci, alcune su supporto cartaceo e 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/sessanta secondi** vi siano ulteriori rilanci.

Il delegato riporterà nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni.

All'esito della gara tra gli offerenti, se il più alto prezzo offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, il bene verrà assegnato all'eventuale creditore che abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione dell'ne abbia fatto istanza ex artt. 588, 589 c.p.c. ovvero, in mancanza, al miglior offerente ex art 573, 3° comma, c.p.c..

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato dispone la vendita a favore del miglior 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.

Qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante che ne avrà fatto richiesta. In caso di diverse istanze di assegnazione e anche a seguito di gara tra gli offerenti non venga raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante. La deliberazione sull'offerta avverrà ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

Qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta è accolta, ma solo quando il Professionista Delegato non ritiene vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori.

In ogni caso, il bene verrà aggiudicato dal delegato a chi avrà fatto la migliore offerta, intendendosi tale l'offerta più alta. A parità di offerte, l'offerta migliore sarà quella garantita dal versamento di una cauzione d'importo maggiore. A parità di cauzione, l'offerta migliore sarà quella per la quale sono previsti tempi di pagamento più brevi. A parità di tempi di pagamento, l'offerta migliore sarà quella depositata per prima.

L'offerente avrà diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base d'asta e se è inferiore, ha sempre diritto all'aggiudicazione, laddove non siano state proposte domande di assegnazione.

In caso di aggiudicazione l'offerente verserà 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 verranno restituiti agli offerenti in analogico che non sono aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente degli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno 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.

Al momento dell'offerta, se redatta in forma cartacea, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

DISPOSIZIONI SUCCESSIVE ALL'AGGIUDICAZIONE

Nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, **l'aggiudicatario dovrà depositare oltre al residuo prezzo sull'acquisto**, effettuando un bonifico sul conto corrente dedicato alla procedura, **anche un importo pari al 20%** del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri e i tributi, i diritti e le spese di vendita, salvo restituzione di quanto in eccedenza versato.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione verrà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate, e se il prezzo non viene depositato nel termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione, mentre il professionista delegato fisserà nuova vendita all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ex art. 587 c.p.c.

E' a carico dell'aggiudicatario la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10%, del compenso spettante al delegato per l'attività svolte al fine di garantire il trasferimento dell'immobile e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Sono a carico dell'aggiudicatario nella misura del 50% gli onorari relativi alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento nonché spese ed onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale, amministrativa e fiscale dello stesso, mentre sono a carico della

procedura esecutiva onorari e spese per l'esecuzione delle formalità di cancellazione e/o restrizione delle trascrizioni ed iscrizioni e le relative spese.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

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 c.p.c., 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 muto 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.

La liberazione dell'immobile, nel caso in cui questo risulti occupato dal debitore o da terzi senza titolo, verrà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura fino all'approvazione del progetto di distribuzione, mentre a carico dell'aggiudicatario nei tempi successivi.

La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della perizia di stima e integrazioni alla stessa, pubblicate sui siti internet www.astalegale.net, 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 22.04.2025, che qui è da ritenersi richiamata e trascritta integralmente.

Si rende noto che **tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita,**

fissando appuntamento con il custode tramite PVP.

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 dell'ordinanza di vendita, della relazione 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 telematica, dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sui siti internet www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it.

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

Gela, 03.11.2026

GIORGIA LISCIANDRA
Il professionista delegato
Dott.ssa Giorgia Lisciandra
06.11.2026 09:51:42
GMT+01:00