Tribunale di Gela Proc. Esec. n.32/2022 R.Esec.

II° Avviso di Vendita Sincrona Mista

Seconda Ordinanza del 5/3/2026

Il sottoscritto Avv. Gaetano Scialfa, con studio in Gela, C/so Vittorio Emanuele, 175 (gaetano.scialfa@legalmail.it), Delegato alla vendita nonché Custode dei beni pignorati, giusta seconda ordinanza di vendita del 5/3/26, comunica che il **Cinque Febbraio 2027** alle **16**, presso lo studio a Gela, C/so Vittorio Emanuele, 175, avrà luogo la **II° Vendita Senza Incanto** con modalita' sincrona mista, regolata ex. art.22 del D.M. della Giustizia del 26/2/2015, n.32, che prevede la presentazione delle offerte sia telematicamente che cartacee, per la presentazione di offerte irrevocabili ex artt.571 e ss. cpc dei seguenti immobili:

Lotto Unico 16:00

Quota di 1/1 di fabbricato sito in Gela nella via Livorno n.296 costituito da quattro unità immobiliari:

- Garage a piano terra a Gela, via Livorno n.298 (ex 270) in catasto al foglio 181 p.lla 471 sub 1, cat. A/4, classe 2, superficie 45 mq, rendita € 75,61, per la quota 1/1 della piena proprietà di un esecutato. L'immobile ha un accesso autonomo dalla via Livorno (civico 298) rispetto al vano scala che serve gli immobili posti ai piani superiori.
- Appartamento al primo piano a Gela, via Livorno n.296 (ex 268) in catasto al foglio 181 p.lla 471 sub 2, cat. A/4, classe 2, superficie 55 mq, rendita € 132,32, per la quota 1/2 ciascuno della piena proprietà.
- Appartamento al secondo piano a Gela, via Livorno n.296 (ex 268) in catasto al foglio 181 p.lla 471 sub 3, cat. A/4, classe 2, superficie 51mq, rendita € 94,51, per la quota 1/2 ciascuno della piena proprietà.
- Appartamento al terzo piano a Gela, via Livorno n.296 (ex 270) in catasto al foglio 181 p.lla 471 sub 4, cat. F/3 per la quota 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Il secondo ed il terzo piano sono stati realizzati senza autorizzazione.

Prezzo base Euro 36.698,00 / Offerta minima Euro 27.523,00.

Rilancio minimo Euro 1.500,00.

Dalla relazione di stima dell'esperto emerge quanto segue: L'immobile ha un accesso autonomo dalla via Livorno (298) rispetto al vano scala che serve gli immobili posti ai piani superiori; lo stesso è regolarmente censito al catasto dei fabbricati del Comune di Gela; dalla lettura della documentazione catastale, i beni risultano chiaramente identificati catastalmente ai fini del trasferimento, a eccezione dell'unità immobiliare al piano terzo e distinta con il sub

4, per la quale non risulta redatta la planimetria catastale. A seguito della vendita, sarà necessario comunicare al Comune l'avvenuta modifica e successivamente procedere con la redazione della planimetria catastale. Trattandosi di quattro unità immobiliari, facenti parte di un fabbricato, non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Le unità immobiliari poste al piano terra ed al piano primo (sub.1 e sub.2) vennero realizzate per uso abitativo e vennero regolarmente costruite a seguito dell'ottenimento del nulla osta per l'esecuzione lavori edili del 9/1/1965 n.35 rilasciato dal Comune di Gela.

Sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto di cui al sopra detto nulla osta consistente nella demolizione dei tramezzi interni del piano primo e del piano terra; quest'ultimo è utilizzato come garage e non più ad abitazione. Per quanto concerne i prospetti si sono constatate delle modifiche consistenti nell'allargamento del vano porta del piano terra e nella realizzazione di un solo vano porta per accedere al balcone del piano primo, in luogo dei due vani porta previsti nel progetto.

Gli abusi sono stati effettuati in assenza di comunicazione al Comune di Gela, e per poterli sanare sarà necessario presentare al Comune la CILA in sanatoria amministrativa e la corresponsione di una sanzione amministrativa di circa Euro 1.000,00, sono stati considerati nella loro valutazione.

Per l'unità immobiliare posta al piano secondo, è stata presentata concessione edilizia in sanatoria ex lege 47/85 prot. 51411 del 30/7/1986.

La pratica di sanatoria allo stato attuale non è stata definita con l'integrazione dei documenti mancanti come da richiesta del Comune di Gela con nota prot.109228 del 31/8/2016.

Per l'unità immobiliare posta al piano terzo è stata presentata concessione edilizia in sanatoria ex lege 724/94 prot.20556 del 28/2/1995.

La pratica di sanatoria allo stato attuale non è stata definita con l'integrazione dei documenti mancanti come da richiesta del Comune di Gela con nota del 5/11/2013, con la stessa nota il Comune ha comunicato che è ancora da versare un importo pari a Euro 834,21, come conguaglio degli oneri concessori.

Ad oggi, la documentazione richiesta nelle note del Comune di Gela, relative alle sopra domande di condono edilizio, non è stata integrata. Gli immobili al secondo e terzo piano, risultano privi di regolarità edilizia per i quali l'iter amministrativo delle stesse domande di condono non si è ancora concluso. Il Comune di Gela valuterà se riaprire i termini per l'integrazione documentale per istruire le pratiche, che potrebbero anche incorrere a provvedimenti di improcedibilità. Il trasferimento dei beni oggetto del pignoramento non è

soggetto al pagamento dell'IVA. Il fabbricato non ha le caratteristiche di cui all'art.13 L.408/49 e s.m.i. e neanche di un'abitazione di lusso.

Nello specifico si rimanda, alla relazione tecnica redatta dal Ctu Arch. Lucia Pisano, alle cui risultanze ci si riporta, anche in riferimento alla L.n.47/85, al D.P.R. n.380/1 ed al D.M. n.37/8 e ss.mm. ed alle vigenti norme di legge, per quanto non indicato, e fermo il disposto di cui all'art.2922 c.c. (vizi della cosa e lesione) come meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, che l'offerente dovrà consultare ed alle quali si fa rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui siti www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net.

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, o difformità della cosa venduta, ovvero spese di qualunque genere non pagate dal debitore, 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.

Modalita' Di Presentazione Delle Offerte

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, secondo la più precisa descrizione contenuta nella Ctu riportata sui siti www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net, oltre che sul PGVT di cui al sito internet www.astetelematiche.it, che deve considerarsi conosciuta dall'offerente, come da dichiarazione che dovrà essere resa nell'istanza di partecipazione alla vendita.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti, che saranno cancellate a spese e cura della procedura; qualora l'immobile risulterà occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura, mentre tutte le altre formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art.585 co.3 cpc, l'aggiudicatario ha la possibilità di chiedere al Giudice dell'esecuzione che il pagamento del saldo prezzo avvenga attraverso un contratto di finanziamento con ipoteca di I° sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, attraverso un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, mentre in caso di revoca dell'aggiudicazione le somme verranno restituite all'Istituto di Credito.

Le offerte di acquisto si possono presentare sia su supporto analogico-cartaceo o anche con

modalità telematiche ex art.12 e 13 D.M.32/15, pertanto coloro che presentano l'offerta su supporto cartaceo parteciperanno alla vendita comparendo innanzi al delegato, nel luogo e nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita, mentre coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita.

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

Offerta in Modalita' Analogica-Cartacea

Ai sensi dell'art.571 cpc le offerte di acquisto in bollo possono essere fatte, eccetto dal debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c., in duplice busta chiusa, e indirizzate al Professionista Delegato Avv. Gaetano Scialfa entro e non oltre le ore 12 del giorno prima fissato per la vendita e consegnate allo stesso presso il suo studio in Gela, Corso Vittorio Emanuele, 175.

- Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente anche a mezzo uso di pseudonimo), il nome del Professionista delegato e la data fissata per la vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece deve recare l'indicazione del numero della procedura e del bene con riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta con marca da bollo da Euro 16,00. L'offerta deve contenere:

A) nome, cognome, luogo e data di nascita, C.F., residenza o domicilio, stato civile, cellulare dell'offerente, accompagnato da copia di un documento di identità e se necessario i 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.

In caso di presentazione di offerta di più soggetti l'indicazione di 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. L'offerente o il suo procuratore dovrà presentarsi nel giorno stabilito per la vendita. Se l'offerente è coniugato, dovrà presentare auto-dichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e se in comunione dei beni, dovranno essere indicati i dati del coniuge. Se l'offerente è una società o altro ente dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle imprese da cui risulti

l'attuale vigenza della persona non fisica con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

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 del prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita a pena di esclusione, nonché il termine del versamento del saldo prezzo, che in ogni caso dovrà essere non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. Detto termine è perentorio e non potrà essere prorogato.

D)L'espressa dichiarazione di aver preso visione dei documenti ipocatastali allegati all'istanza di vendita ex art.567 c.p.c. e alla perizia di stima e integrazioni.

E) L'indicazione se gli offerenti possiedono i requisiti relativi ai regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa).

L'offerente dovrà dichiarare di essere edotto in ordine agli impianti e dispensare esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni e alle norme sulla sicurezza e per i fabbricati la certificazione attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere tali incombenze.

L'offerta, con marca da bollo da Euro 16,00, che dovrà contenere il lotto per cui si partecipa contenuta in busta chiusa e sigillata, dovrà essere accompagnata, a pena di inefficacia della stessa, da un assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto intestato al delegato Avv. Gaetano Scialfa Proc. Esec. n.32/2022.

Detto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente la relativa offerta d'acquisto, con allegato copia di valido documento di identità, e sarà trattenuto in caso di successivo rifiuto all'acquisto da parte dell'offerente.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art.571 cpc pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente; la deliberazione sull'offerta avverrà ai sensi dell'art.572 c.p.c

In caso di mancata partecipazione, se l'offerta è l'unica presentata per quel lotto, il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente anche non presente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante che ne avrà fatto richiesta con istanza depositata ex artt.588 e 589 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 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 caso di presentazione di diverse offerte valide, si farà luogo ad una gara tra i diversi offerenti, e sulla base dell'offerta più alta ciascun'offerta in aumento sarà effettuata nel termine di due minuti dall'offerta precedente e ciascun rilancio se telematico non potrà essere inferiore al rilancio minimo come stabilito sopra. In questo caso il bene verrà definitivamente assegnato a chi abbia effettuato il rilancio più alto e, all'esito della gara, il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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. In ogni caso il bene verrà aggiudicato dal delegato a chi avrà fatto la migliore offerta e se le offerte saranno uguali, a chi ha fatto l'offerta per primo, ed ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, alla cauzione prestata, alle forme e ai tempi di pagamento, oltre ad ogni elemento indicato nell'offerta.

L'offerente avrà diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base e se è inferiore, ha sempre diritto all'aggiudicazione in assenza di domande di assegnazione.

Offerta in Modalita' Telematica

1) Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente o tramite avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art.579, ultimo comma cpc 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 12 del giorno precedente la data della vendita.

2) L'offerta si intende depositata, nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di pec 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, ex 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 art.13 del D.M.32/2015, con la precisazione che il gestore del servizio di posta certificata attesta di aver provveduto previa identificazione del soggetto che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

4) 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 sul c/c **IBAN: IT81L0200883330000107304920** Esec. Imm. N.32/2022 R.Esec. Tribunale di Gela Avv. Gaetano Scialfa con la causale "*cauzione sulla vendita–lotto n....*", e tutto ciò dovrà essere effettuato con congruo anticipo, almeno cinque giorni prima lavorativi, della data fissata per la vendita telematica, in modo che l'importo possa essere disponibile per la vendita del Cinque Febbraio 2027. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il Professionista, non dovesse riscontrare l'importo versato sul conto corrente dedicato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà inammissibile.

5) In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara con 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 sullo stesso conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta redatta in modalità telematica dovrà contenere in allegato:

A) nome, cognome, luogo e data di nascita, C.F., P.Iva, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente, del soggetto cui dovrà essere intestato l'immobile, se l'offerente è in regime di comunione legale dovranno essere indicati i dati del coniuge. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

B) Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, allegando idonea documentazione.

C) L'ufficio Giudiziario presso cui pende la procedura con indicazione dell'anno e del numero della procedura e il numero del lotto di cui si chiede l'aggiudicazione.

D) L'indicazione del referente della procedura/professionista delegato, con la data e l'ora fissata alle operazioni di vendita.

E) Il prezzo offerto che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, nonché il termine del pagamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni.

F) L'importo versato a titolo di cauzione in misura pari al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto, con la data e l'ora e il numero del Cro del bonifico effettuato, nonché l'Iban sul conto del quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. E' possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che potrà essere valutata dal Giudice e dal delegato ai fini di una offerta migliore.

G) L'indirizzo Pec per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta o per ricevere le comunicazioni previste ed un numero di telefonia mobile per eventuali comunicazioni.

All’offerta dovranno essere allegati sempre in modalità telematica:

- Copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- La documentazione attestante il versamento effettuato sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva, relativo all’importo della cauzione, sul relativo Iban.
- La richiesta di agevolazioni fiscali per prima casa, fatta salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

Se l’offerente è minorenne, oltre alla copia del documento di identità e C.F., deve essere allegato anche il documento di identità e C.F. di chi sottoscrive l’offerta e copia del documento autorizzativo.

Se l’offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, occorre allegare sia copia del documento di identità e sia C.F. del coniuge, fatta salva la facoltà di depositarli successivamente all’aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, e la stessa documentazione se l’offerente risulti interdetto, inabilitato o in amministrazione di sostegno, accompagnati dai provvedimenti autorizzativi del Giudice Tutelare.

Se l’offerente è una società o persona giuridica copia dei documenti da cui risultino i poteri conferiti, mentre se l’offerta è formulata da più persone, copia della procura per atto pubblico o scrittura privata, rilasciata dagli altri soggetti ma autenticata in favore del soggetto titolare della casella Pec, per la vendita telematica.

Modalità Di Svolgimento Della Vendita

Le buste contenenti le offerte su supporto analogico cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista il giorno della 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 trenta minuti prima delle operazioni di vendita alla casella di Pec che è già stata utilizzata per trasmettere l’offerta.

Il giorno stabilito il professionista delegato redigerà verbale utilizzando i dati riportati nel Pgvp, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, immettendo altresì nel Pgvp i dati delle offerte su supporto cartaceo e tutto ciò che riguarda la vendita.

In caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo e altre telematiche, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull’offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di tre minuti vi siano ulteriori rilanci, dati questi che saranno riportati nel verbale del Pgvp.

L’offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall’art.571 cpc; quindi si terrà conto

anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente ex art.572 c.p.c.
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; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante.
Qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti 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.
In caso di presentazione di diverse offerte valide solo cartacee, si farà luogo ad una gara tra i diversi offerenti, e sulla base dell'offerta più alta ciascuna offerta in aumento sarà effettuata nel termine di due minuti dall'offerta precedente e ciascun rilancio non potrà essere inferiore al rilancio minimo come stabilito sopra. In questo caso il bene sarà definitivamente assegnato a chi abbia effettuato il rilancio più alto e, all'esito della gara, il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.
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. In ogni caso il bene verrà aggiudicato dal delegato a chi avrà fatto la migliore offerta e se le offerte saranno uguali, a chi ha fatto l'offerta per primo, ed ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, alla cauzione prestata, alle forme, ai tempi di pagamento, oltre a ogni elemento utile indicato nell'offerta.
L'offerente avrà diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base e se è inferiore, ha diritto all'aggiudicazione, se non sono state proposte domande di assegnazione.
Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari verranno restituiti agli offerenti in analogiche che non siano aggiudicatari, mentre le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sullo stesso c/c.

Disposizioni successive all'aggiudicazione

Per la vendita in modalità analogica-cartacea
L'assegnatario o l'aggiudicatario, entro il termine di giorni 120 dall'assegnazione o dall'aggiudicazione o entro il minore termine indicato nell'offerta, dovrà eseguire il versamento del saldo prezzo, detraendo l'importo della cauzione già versata, con bonifico intestato al professionista delegato, Avv. Gaetano Scialfa proc. esec. n.32/2022. In caso di inadempimento, nel termine di cui sopra, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà

pronunciata, a titolo di multa, la perdita della cauzione versata. Nello stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o entro il minore termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà altresì versare un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per le spese di registrazione e trascrizione con bonifico sul c/c intestato al professionista delegato Avv. Gaetano Scialfa proc. esec. n.32/2022, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza, per oneri, diritti e spese di vendita (vale a dire saranno a carico dell'aggiudicatario le spese concernenti la registrazione, la trascrizione del decreto di trasferimento, le spese per la voltura catastale, nonché ogni onere fiscale derivante dalla vendita unitamente alla metà del compenso liquidato dal Giudice al Delegato). Anche in quest'ultimo caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate, 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 cpc ed ex art. 569, 3° cpc, quando ricorrono giustificati motivi, il Giudice dell'Esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a 12 mesi, previa prestazione di idonea garanzia;

Per la vendita in modalita' telematica

Nel termine massimo di 120 giorni come sopra indicato, 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 di spese forfetarie per gli oneri, tributi, 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.

Se il prezzo non viene depositato nel termine stabilito il Giudice dell'Esecuzione 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 (art.587).

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese concernenti la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché tutte le ulteriori spese di natura tecnica ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita nonché gli onorari spettanti al professionista delegato per gli adempimenti sia precedenti che successivi alla vendita ex art.179bis, 2°, disp. Att. cpc

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo

immobile oggetto della vendita.

La liberazione dell'immobile nel caso in cui questo risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, verrà effettuata a cura del custode con spese a carico della procedura fino all'approvazione del piano di riparto, mentre a carico dell'aggiudicatario successivamente.

La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, e della perizia di stima e integrazioni alla stessa, pubblicate sui siti internet www.astealegale.net e www.astegiudiziarie.it, dati tutti che devono ritenersi conosciuti per intero dai partecipanti.

Per tutto quanto non contenuto nel presente avviso, ci riportiamo all'Ordinanza del Giudice che qui è da intendersi richiamata.

Gela, 17/11/2026 Avv. Gaetano Scialfa