

TRIBUNALE DI GELA

Sezione Civile- Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita delegata con modalità sincrona mista

Esecuzione immobiliare n. 04/2008 + 28/2016-98/2008-54/2008-97/2008-96/2008

Promossa da IRFIS contro ...omissis

G.E. dott.ssa Patrizia Castellano

Il sottoscritto Avv. Aurelio Lattaferro professionista delegato alla vendita del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Gela, ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza emessa nella procedura esecutiva N°04/2008 R.G., con la quale veniva disposta, la vendita dei beni di seguito descritti:

Lotto Primo: Quota indistinta ed indivisa di ½ di un fabbricato in Gela tra la via Giulio Cesare 27 e via Appia, a tre elevazioni, da definire in sanatoria e con prezzo già decurtato, costituito da lastrico solare di mq. 82,24 circa, garage esteso mq. 136, n.2 appartamenti a primo e secondo piano estesi per ogni piano a mq. 165 circa distinti al catasto al fg. 175 p.lle 1688 sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 5 sub. 6 e sub 7;

PREZZO BASE € 149.554,69.

Lotto Secondo: appezzamento di terreno in agro di Gela c.da Manfria, esteso mq. 17.000,00, seminativo con annessi fabbricati non sanabili pozzo vasca e laghetto artificiale in catasto particella al foglio 66 p.lla 196:

PREZZO BASE € 92.812,50

Ad ogni buon conto per tutti i lotti sopra indicati si fa espresso rinvio alle perizie di stima con l'allegata documentazione presente nel fascicolo.

Si precisa, inoltre, che è a carico dell'acquirente di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica, ove necessario.

Maggiori informazioni possono essere fornite presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento telefonico.

AVVISA

Che il giorno **21 NOVEMBRE 2025 alle ore 15.30** presso lo studio del Professionista delegato sito in Gela via Niscemi n. 6 P.7°, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

A norma dell'art. 571, 1 comma, c.p.c., chiunque tranne il debitore, può presentare l'offerta in bollo per l'acquisto personalmente, o a mezzo di procuratore legale, anche ex art.579 III comma c.p.c. l'offerta dovrà avere i seguenti requisiti e una volta depositata si avranno i seguenti obblighi:

1)Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presente l'offerta – che può anche essere 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. Le offerte di acquisto in busta chiusa dovranno essere depositate presso lo studio del Professionista delegato sito in Gela via Niscemi n. 6 P.7°, telefono n. 3471403447 entro le ore 13.00 sino al giorno antecedente alla data di svolgimento della vendita senza incanto previo appuntamento telefonico.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

2)Contenuto offerta: La dichiarazione di offerta d'acquisto in regola con il bollo, dovrà riportare a pena di inefficacia: **2.a.** Le complete generalità dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale) domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a 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. Nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto e le generalità del coniuge

(nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale); Qualora l'offerta venga presentata da procuratore, la procura speciale e/o copia autentica della procura generale; qualora l'offerta venga presentata da società o altre persone giuridiche o Ente privo di personalità giuridica dovrà essere allegata valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione del legale rappresentante ossia certificato di data recente del registro delle imprese (o del registro delle persone giuridiche) dal quale risulti la costituzione della società o della persona giuridica ed i poteri conferiti all'offerente, nonché fotocopia del documento d'identità del rappresentante legale; se l'offerente è un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; **2.b)** L'offerta dovrà contenere i dati identificativi del bene per il quale si presenta con eventuale richiamo al numero del lotto. **2.c)** L'offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo che potrà essere pari al prezzo a base d'asta o inferiore al prezzo base fino a $\frac{1}{4}$ (è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75 % del prezzo base); **2.d)** Il termine massimo **per il versamento del saldo del presso e degli oneri accessori non potrà essere superiore a 120 giorni**; L'offerente può indicare un termine più breve per il suddetto versamento e questa circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta; **2.e)** L'offerta dovrà contenere la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;

3) L'offerta dovrà contenere in allegato la seguente documentazione: **3.a)** Copia di valido documento di identità e codice fiscale dell'offerente inseriti in busta chiusa; **3.b)** a pena di inefficacia, assegno circolare non trasferibile intestato all'avv. Aurelio Lattaferro procedura **n. 04/2008** di importo non inferiore al decimo del prezzo proposto nell'offerta, da imputarsi a titolo di cauzione che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

4) L'offerta presentata è irrevocabile, salve le ipotesi stabilite all'art. 571, pertanto essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

5) La deliberazione sulle offerte avverrà ai sensi dell'art. 572 cpc; **5.a)** Qualora vi sia un'unica offerta, essa da diritto alla aggiudicazione e sarà senz'altro accolta laddove superiore di un quinto del valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.; **5.b)** Qualora vi sia

un'unica offerta pari o superiore al valore determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., ma inferiore al medesimo valore dell'immobile determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. aumentato di 1/5, la stessa sarà accolta solo ove non vi sia dissenso del creditore procedente e salvo che il professionista delegato non ritenga più conveniente procedere all'incanto, in caso di dissenso del creditore procedente lo stesso dovrà essere manifestato espressamente; la mancata presenza alle operazioni di vendita del creditore procedente stesso, o di un suo rappresentante, sarà considerata quale consenso all'aggiudicazione; **5.c)** Nel caso di pluralità di offerte, si procederà, lo stesso giorno, alla gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il rilancio minimo è stabilito fin d'ora in **€ 3.500,00 per il primo lotto; € 2.000,00 per il secondo lotto**; i beni verranno definitivamente aggiudicati, all'esito di detta gara, a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro il termine un minuto (all'inizio della gara verranno esposte ai partecipanti tutte le modalità della gara); Nell'ipotesi in cui nessuno degli offerenti aderisca alla gara di cui all'art. 573 c.p.c., i beni potranno essere aggiudicati in base al criterio dell'offerta più alta tra quelle presentate, salvo che il professionista delegato ritenga più conveniente procedere all'incanto;

6) Una volta presentata l'offerta, 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 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo a base d'asta al creditore istante; In caso di presenza di diverse offerte valide, si farà la 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 dell'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo stabilito al precedente punto. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi abbia effettuato il rilancio più alto e, all'esito della gara, il versamento del saldo dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza, nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

Inoltre, sempre nello stesso termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, 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. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Pertanto, le spese relative alla registrazione, trascrizione e voltura catastale saranno a carico dell'aggiudicatario; le spese per la cancellazione delle formalità pregiudiziali graveranno sulla procedura.

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 a prezzo a base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 cpc.

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 saranno uguali, a chi ha fatto l'offerta per primo ai sensi dell'art. 573 cpc.

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

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 state domande di assegnazione:

7) Con il presente avviso di vendita si rappresenta e si precisa che: **7.a)** L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui trova; **7.b)** Per la descrizione della caratteristiche tecniche dell'immobile fa fede e si ci riporta integralmente alla più precisa descrizione contenuta nella CTU del procedimento; **7.c)** L'immobile risulta occupato; **7.d)** L'immobile è dotato di certificazione di destinazione urbanistica ai sensi legge; **7.e)** Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle vigenti disposizioni dell'art. 46, comma 5 del TU n. 380 del 6 giugno 2001, nonché dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e s.m.i., a sue esclusive spese purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; **7.f)** La vendita viene fatta a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzioni del prezzo; **7.h)** La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. **7.i)** L'immobile se è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario;

8) Si richiama espressamente alle norme di legge per quanto sopra non espressamente richiamato e/o disciplinato.

La partecipazione alla vendita, senza incanto/con incanto implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati del presente avviso.

OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

- 1) Le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero a mezzo di procuratore 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, oltreché visionare gli allegati sui siti www.astegiodiziarie.it e www.astalegale.net, accedere alla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica che per questa vendita è www.aste telematiche.it 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta e 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 elettronica certificata attesta nel messaggio (o in uno dei suoi allegati) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del soggetto richiedente ovvero di colui 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 conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare avente il seguente codice IBAN: IT95-M010-3083-3300-0000-4945-309-BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA FILIALE DI GELA CORSO VITTORIO EMANUELE- BIC: PASCITMM, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

- 5) Il bonifico con la causale "Proc. Esecutiva proc. N. 04/2008 cauzione ed acconto spese", dovrà essere effettuato con congruo anticipo, almeno cinque giorni prima lavorativi, in maniera tale che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; qualora, invece, 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.
- 6) In caso di mancata aggiudicazione, all'esito della gara con plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto di eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sullo stesso conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.
- 7) L'offerta redatta in modalità telematica dovrà contenere in allegato:
- A) Nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, partita 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. 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.
- B) L'ufficio Giudiziario presso cui pende la procedura; C) Anno e numero della procedura; D) numero del lotto di cui si chiede l'aggiudicazione; E) L'indicazione del referente della procedura /professionista delegato; F) data e l'ora fissata alle operazioni di vendita; G) Il prezzo offerto che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; H) Il termine del pagamento del saldo del prezzo che comunque non potrà essere superiore a centoventi giorni; I) 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 (**E possibile il versamento di una**

cauzione più alta, circostanza che potrà essere valutata dal Giudice e dal delegato ai fine di una offerta migliore); J) data, ora e il numero del CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **K)** IBAN sul conto del quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; **L)** L'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica, utilizzata per trasmettere l'offerta o per ricevere le comunicazioni previste; **M)** un numero di telefonia mobile per eventuali comunicazioni.

L'offerta telematica dovrà contenere in allegato:

1) copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
2) La documentazione attestante il versamento effettuato sul conto corrente bancario, intestato alla procedura esecutiva, relativo all'importo della cauzione, sul relativo iban; **3)** La richiesta di agevolazione fiscale per prima casa, fatta salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del prezzo; **4)** Se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge, fatta salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo del prezzo; **5)** Se il soggetto offerente è minorenne oltre alle copie del documento di identità e codice fiscale del soggetto offerente anche il documento di identità e relativo codice fiscale di chi sottoscrive l'offerta e copia del documento autorizzativo; **6)** Se il soggetto offerente è interdetto 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 del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; **7)** Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica copia del documento da cui risultano i poteri conferiti, mentre se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura per atto pubblico scrittura privata, rilasciata dagli altri soggetti ma autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. **8)** 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.

RENDE NOTO CHE

Sia per la vendita con incanto che per quella all'incanto:

1) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o avanti al Giudice designato o dal Cancelliere o dal Giudice designato, saranno effettuate dal sottoscritto Professionista delegato presso lo studio di via Niscemi n. 6 P.7°; 2) Che il mancato pagamento del prezzo determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate; 3) Che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; 4) 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; 5) Che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e carico della procedura; che se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. 6) Che ogni onere fiscale, amministrativo, gli onorari per l'esecuzione delle attività accessorie di regolarizzazione formale derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario. 7) per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. 8) **L'offerta verrà dichiarata inefficace se:** 8.1) Se perviene oltre il termine stabilito; 8.2) Se l'offerta è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo stabilito; 8.3) Se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto; se non si provvede a ricevere o a autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 538 c.p.c.; Se per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia avuto esito positivo per l'inefficacia delle offerte, proceda ad ulteriore vendita senza incanto allo stesso prezzo della precedente; 9) In nessun caso il professionista delegato alla vendita può informare e/o dare notizia sulla avvenuta presentazione di offerte su una determinata vendita; 10) Le buste saranno aperte

esclusivamente al momento della vendita; 11) Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara anche se superiore neppure se il prezzo offerto sia superiore di oltre un quinto di quello di aggiudicazione; 12) All'offerente che all'esito della suddetta gara non risulterà vincitore verrà immediatamente restituito l'assegno presentato come cauzione depositati unitamente alle offerte; 13) Che divenuta definitiva aggiudicazione la cauzione ed il saldo prezzo, verranno depositate dal Professionista delegato sul conto intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice; 14) Che qualora il procedimento si basa su credito fondiario, ai sensi dell'art. 41 comma 5, D.Lgs n° 385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché, entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs n°385/93, entro il termine di giorni 120 o nel minor termine indicato nell'offerta, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori e previo deposito della dichiarazione di credito da parte del creditore fondiario approvata dal Giudice dell'Esecuzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando sul conto acceso dal professionista delegato, con le modalità sopra specificate l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito del fondiario.

L'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista delegato quietanza del pagamento effettuato al creditore fondiario. Si applicano le disposizioni vigenti per quanto qui non previsto ivi comprese le modalità di svolgimento della vendita. Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamento con il custode tramite il PVP.

INVITA

I creditori costituiti a partecipare all'esame delle offerte fissato nei giorni di cui al presente avviso per ivi essere sentiti ai sensi dell'art.572 c.p.c..

Gela

Il Professionista Delegato

Avv. Aurelio Lattaferro