

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA CON MODALITA' SINCRONA MISTA  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE RG. Es. N° 27/2022****1° Esperimento**

Il sottoscritto **Avv. Nicola Antonio Nicoletti** con studio in Gela, via Mallia n.32, PEC nicola.nicoletti@legalmail.it, Tel. 0933.901110, C.F. NCLNLN78H19D960V, nominato custode e delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Patrizia Castellano, a norma dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del 18.01.2024 con la quale è stata ordinata la vendita dell'unità immobiliare di cui alla Procedura Esecutiva n. 27/2022 R.G.Es.,

**RENDE NOTO**

che **in data 04.03.2025 alle ore 16,00** presso il proprio studio in Gela, Via Mallia n. 32, procederà, con le modalità previste dagli art. 570 e ss. c.p.c., alla

**(I) VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA** regolata dall'art. 22 del Decreto Ministeriale 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 di offerte irrevocabili di acquisto ex art. 571 e seguenti c. p. c. dei seguenti beni immobili:

**LOTTO N.1:** - piena proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fisc. [REDACTED] per 1/1 del fabbricato a piano terra, sito a Gela (CL) con ingresso da Via Lungomare Federico II di Svevia, n. 212, composto da un unico vano, censita al catasto fabbricati del Comune di Gela (CL) al foglio 185, mappale 35, Sub.9, Categoria C/1, classe 4, consistenza mq.74, Superficie catastale 81 mq. rendita € 1.758,02, nella realtà si tratta di un garage Cat. C/6 –che confina a Sud con Via Lungomare Federico II di Svevia da cui trova accesso dal civico n.212, a Nord con il prolungamento della Via Dalmazia, a Est con la Via Giuffrida, da Ovest con la scala d'accesso. Gli immobili vengono venduti nello stato in cui si trovano, sia dal punto di vista urbanistico che edilizio;

L'immobile di cui sopra costituirà lotto n.1 di complessivi n. 2 lotti per la vendita. **Prezzo a base d'asta € 71.570,00 (offerta minima Euro 53.677,50)**. In caso di gara tra più partecipanti, **l'offerta minima di rilancio è di € 2.000,00**. Il bene risulta in possesso dell'esecutata.

**LOTTO N. 2:** - piena proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fisc. [REDACTED] per 1/1 della abitazione a primo piano e del lastrico solare a secondo piano, siti in Gela (CL), con ingresso da Via Lungomare Federico II di Svevia, n. 210; il primo piano è composto da quattro vani ed accessori, censito al catasto fabbricati del Comune di Gela (CL) al foglio 185, mappale 35, Sub. 9, Categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5 mq. 105, Superficie catastale 106 mq. rendita € 195,22 e lastrico solare a secondo piano censito al catasto fabbricati del Comune di Gela (CL) al foglio 185, mappale 35, Sub. 5, Categoria F/5, senza classamento e Rendita, che confina a Sud con Via Lungomare Federico II di Svevia da cui trova accesso dal civico n.212, a Nord con il prolungamento della Via Dalmazia, a Est con la Via Giuffrida, da Ovest con la scala d'accesso. Gli immobili vengono venduti nello stato in cui si trovano, sia dal punto di vista urbanistico che edilizio; L'immobile di cui sopra costituirà lotto n.2 di complessivi n. 2 lotti per la vendita. **Prezzo a base d'asta € 87.130,00 (offerta minima Euro 65.347,50)**. In caso di gara tra più partecipanti,

l'offerta minima di rilancio è di € 2.000,00. Il bene risulta abitato dell'esecutata con la propria famiglia.

Nello specifico si rimanda alla relazione tecnica redatta dal C.T.U., alle cui risultanze integralmente ci si riporta, anche in riferimento alla Legge n.47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modifiche e alle vigenti norme di legge, per quanto non espressamente 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 e alle quali si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). 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 dalla debitrice, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Gli immobili di cui al lotto n.1 e al lotto n.2 sopra indicati sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, secondo la più precisa descrizione contenuta nella C.T.U. integralmente riportata sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) oltre che sul portale del gestore della vendita telematica di cui al sito internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), che deve considerarsi conosciuta dall'offerente, come da dichiarazione che dovrà essere resa nell'istanza di partecipazione alla vendita.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti, che saranno successivamente cancellate a spese e cura della procedura;
- qualora l'immobile risulterà occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura, mentre tutte le altre formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario.
- Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare gli immobili prima della vendita fissando appuntamento con il custode tramite il Portale delle Vendite Telematiche.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- Come previsto dall'art.585 comma 3 c.p.c., 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 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, 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 ovvero 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 comparando 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, con supporto telematico.

### **OFFERTA IN MODALITA' ANALOGICA-CARTACEA**

- Ai sensi dell'art.571 c.p.c. le offerte di acquisto 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 indirizzata al **Professionista Delegato Avv. Nicola Antonio Nicoletti**, entro e non oltre le **ore 16,00** del giorno precedente la data della vendita e consegnate al medesimo professionista presso il suo studio in Gela, via Mallia n. 32;
- Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, il nome del Professionista delegato e la data fissata per la 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 deve essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata, contenente l'offerta, che deve recare l'indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene fatta l'offerta e identificativo de lotto o dei lotti.
- **L'offerta deve contenere:**
  - A)** il cognome, 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). 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 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; Qualora l'offerta è presentata in formato cartaceo, la stessa dovrà contenere la dichiarazione di residenza dell'offerente o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.
  - B)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta indicando il numero del lotto o dei lotti ( ad esempio Lotto n.1 );
  - 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 che non potrà comunque essere superiore a centoventi 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);
  - E)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

**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 **Avv. Nicola Antonio Nicoletti, Proc. Esec.n. 70/2019 Tribunale di Gela**, per un importo pari al 10 per cento 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);

- L'offerta presentata è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. 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 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 base d'asta al creditore istante che ne avrà fatto richiesta con istanza depositata ex art. 588 e 589 c.p.c..
- Qualora l'offerta non 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 caso di presentazione di diverse offerte valide**, 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 se telematico non potrà essere inferiore al rilancio minimo come stabilito sopra per ogni singolo lotto. 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 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, e comunque ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme e ai tempi di pagamento, oltre ad ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa.
- L'offerente avrà diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base.
- L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

#### **OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA**

1. le offerte in via telematica devono essere depositate, personalmente ovvero 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 16,00 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 d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco 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, esclusivamente tramite bonifico bancario **sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 70/2019 R.G.E. all'IBAN: IT04L0200883330000106735267**, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

5. Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 70/2019 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, 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. 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 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. 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 minorenni, 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;
- 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 o dei lotti;
- 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 centoventi giorni dalla data dell'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**);
- i) 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 che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta**);
- 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 d'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 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 minorenni, 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 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*.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

#### **MODALITA' 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;

- il Professionista delegato provvederà prima all'apertura e all'esame delle offerte per il Lotto n. 1 e successivamente all'apertura e all'esame delle offerte pervenute per il Lotto n.2;

- 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;

- il giorno della vendita, il delegato redige 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, alcune su supporto cartaceo ed altre telematiche, il delegato invita gli offerenti alla gara sull'offerta più alta ed il bene viene aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti** vi siano ulteriori rilanci;

- il delegato riporta nel PGVT i rilanci operati dai presenti e le loro osservazioni;

- se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato dispone 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 versa il saldo prezzo nel minor termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'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 sono restituiti agli offerenti in analogico che non siano aggiudicatari e le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari sono 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..



**DISPOSIZIONI SUCCESSIVE ALL'AGGIUDICAZIONE**  
**Per la vendita in modalità ANALOGICA-CARTACEA**

**Nel caso in cui il credito non sia fondato su Mutuo Fondiario**, 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 del prezzo, detraendo l'importo della cauzione già versata, con assegno circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato, "**Avv. Nicola Antonio Nicoletti - proc esec. n. 27/2022**", il quale provvederà a versare lo stesso sul conto corrente già aperto intestato alla presente procedura e vincolato all'ordine del Giudice. 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. Il professionista delegato fa presente, fin da ora, che l'aggiudicatario nello stesso termine di **giorni 120** dall'aggiudicazione o entro il minore termine indicato nell'offerta, dovrà altresì versare un importo forfetario **pari al 20%** del prezzo di aggiudicazione, con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, "**Avv. Nicola Antonio Nicoletti proc esec. n. 27/2022**", 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 e trascrizione del decreto di trasferimento, le spese per la voltura catastale, nonché ogni onere fiscale derivante dalla vendita). 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 c.p.c.. Ai sensi e per gli effetti dell'**art. 569 co. 3 c.p.c.**, 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 dodici mesi, previa prestazione di idonea garanzia.

**Nel caso in cui il credito sia fondato su Mutuo Fondiario**

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 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 forfetario per gli oneri, tributi, diritti

e le spese di vendita, compreso gli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento, le formalità accessorie e le relative spese che il delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, 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 ex art. 587 c.p.c..
- 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. 179 bis comma 2<sup>a</sup> disposizioni di attuazione del c.p.c.

\*\*\*\*\*

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n.47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di trasferimento. La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla L. 47/1985, come modificata e integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

L'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni, 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 giudiziario con spese a carico della procedura fino all'approvazione del progetto di distribuzione, mentre sarà a carico dell'aggiudicatario nei tempi successivi.

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 sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), dati tutti che devono ritenersi conosciuti per intero dai partecipanti. Si avvisano i creditori che copia di eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 c.p.c. dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita al delegato, presso il suo studio in Gela, via Mallia, n.32. **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 emessa dal Giudice dell'Esecuzione, che qui è da intendersi richiamata e trascritta integralmente.** Si avvertono gli interessati che tutte le attività a norma

dell'art. 571 c.p.c. e seguenti che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Gela, sono eseguite dal Delegato nel luogo da questi indicato. Maggiori chiarimenti e la visione della documentazione ipocatastale potranno essere chiesti, oltre che nella Cancelleria Sez. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Gela, presso lo studio del Professionista Delegato, previo appuntamento telefonico (Tel. 0933.901110).

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, 25.11.2024

#### **IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

Avv. Nicola Antonio Nicoletti  
Firmato digitalmente da:  
**NICOLA ANTONIO NICOLETTI**  
Data: 25/11/2024 12:38:10