

TRIBUNALE DI GELA
SEZIONE CIVILE- ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. DOTT. SSA PATRIZIA CASTELLANO
AVVISO DI VENDITA - I ESPERIMENTO
Procedura esecutiva immobiliare n. 35/2016 R.G.
Professionista delegato e custode: Avv. Paolo Testa

Il sottoscritto Avv. Paolo Testa, (C.F.:TSTPLA6927H501Q); pec: paolo.testa@legalmail.it), nominato professionista delegato e custode con provvedimento del 18/12/2019 nella procedura esecutiva immobiliare n. 35/2016 R.G.Es. Im.

AVVISA

che il **giorno 24 giugno 2025 dalle ore 18,00**, presso lo studio del professionista delegato, sito in Gela in via Ruggero Settimo 23, avrà luogo la **vendita telematica sincrona mista**, in ottemperanza dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base all' art. 22 del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche, alla deliberazione sulle offerte e alla eventuale gara per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa ed in quella integrativa del Geom. Salvatore Scicolone ed in quelle integrative dell'Ing. Nunzio Massimo Cannizzaro.

INDIVIDUAZIONE LOTTI

Lotto 1 : “ Quota di 1/1 di fabbricato a due elevazioni fuori terra sito in Mazzarino, C.da Mulara, composto da 5 vani catastali per una superficie complessiva pari a circa 90 mq oltre corte antistante e veranda a piano primo, censito in catasto fabbricati del Comune di Mazzarino al foglio 112, p.lla 290 sub 2, categoria A/3, classe 1, ed appezzamento di terreno censito al catasto dei terreni del Comune di Mazzarino al foglio 112, p.lla 295, consistenza 1.401 mq.

Immobile libero

Prezzo base: €. 39.000,00

Offerta minima: €. 29.250,00

Rilancio in caso di gara: €. 1.500,00

DESCRIZIONE IMMOBILE

Secondo quanto riportato nella perizia:

il terreno ha una giacitura quasi pianeggiante con un modesto declivio verso sud. Il suddetto terreno, della originaria consistenza catastale di mq. 1600, risulta essere diviso in due parti.

In una porzione di terreno (circa mq. 368,00) risulta allocato un fabbricato (di originaria destinazione rurale) con relativa area pertinenziale, mentre l'altra porzione residua (circa mq. 1.232) risulta coltivata ad uliveto.

Il Fabbricato di presunto uso rurale, costituito dalla catastale part.Illa 290 sub 2 situato all'interno della part.Illa 89 (costruito presumibilmente intorno agli anni "80) è costituito da un corpo di fabbrica di due piani fuori terra di forma planimetrica rettangolare, avente un'area di sedime di mq. 53,76 e un'altezza di circa mt. 6,50. La casa di che trattasi, posta sulla parte sud dell'appezzamento di terreno, è accessibile attraverso un'area cortilizia prospiciente a sud con una strada di servitù.

Tutta l'area circostante e pertinenziale del fabbricato risulta attualmente destinata in parte a giardino e in parte a spazi ed aree complementari, nelle quali insistono manufatti e impianti di vario genere a servizio dell'abitazione

Il fabbricato, che ha caratteristiche costruttive di tipo "economico", con due piani fuori terra, ha una struttura portante mista (muratura e cemento armato), con muri di tamponamento in conci di tufo, solai in c.a. e copertura a tetto ad una falda. I locali, che costituiscono la casa, risultano dislocati su due livelli (P. T. e P. 1°) collegati per mezzo di una scala esterna attualmente allo stato grezzo e priva di corrimano, e sono composti sostanzialmente da:

a Piano terra - un vano pranzo di mq. 27,26, un vano soggiorno di mq. 10,63 con annesso forno in legna di mq. 3,00, un W.C. di mq. 4,36, una veranda coperta di mq. 40,63 con adiacente scala (allo stato grezzo) di accesso al piano superiore a Piano 1° - un vano soggiorno/ingresso di mq. 15,20, un vano letto di mq. 24,36, un W.C. di mq. 6,46, una terrazza scoperta di mq. 40,63 con adiacente scala di accesso al piano.

Tutti i vani e i servizi igienici sono illuminati e aerati naturalmente (attraverso degli infissi-aperture prospicienti verso l'esterno) e risultano rifiniti internamente con materiali di discreta fattura risalenti all'epoca di costruzione:

pavimentazione in ceramica;

pareti e soffitti tinteggiate con pittura ducotone;

pareti della zona cucina e dei bagni rivestite in ceramica monocottura decorata;
sanitari in porcellana vetrificata di media qualità;

porte interne in legno tamburato;

serramenti esterni composti da doppi infissi in metallo (esterno in ferro e interno in metallo e vetro).

Il Fabbricato non presenta visibili lesioni strutturali e le condizioni esterne, nel complesso, risultano in un discreto stato manutentivo/conservativo, ad eccezione:

di porzioni della facciata esterna che, pur essendo regolarmente intonacata, richiedono modesti interventi di manutenzione su alcune parti in cemento armato degradate;

della scala esterna di collegamento dei due livelli dell'immobile, che risulta ancora allo stato grezzo, incompleta e priva di corrimano di sicurezza;

di porzioni di pavimentazioni mancanti e/o da ricostituire nella veranda, sulla terrazza e su alcune aree esterne di piano terra.

Il fabbricato è dotato d'impianto idrico provvisto di cisterna esterna per l'approvvigionamento dell'acqua (collocata nell'area esterna pertinenziale) e d'impianto elettrico regolarmente allacciato alla rete pubblica e sembrerebbe anche dotato (da informazioni rese dalla proprietaria al tecnico in sede di sopralluogo) di un impianto fognario di tipo Imhoff per il trattamento dei liquami provenienti dall'abitazione.

L'appezzamento di terreno è coltivato prevalentemente ad uliveto.

Conformità Catastale

A seguito dell'attività svolta dal ctu, l'originale p.lla catstale 89 del foglio di mappa 112 (catasto terreni del Comune di Mazzarino) indicata dal primo tecnico, ha costituito le attuali p.lle 295 e 290; su quest'ultima in particolare è stato inserito il fabbricato considerato "fantasma" nelle precedenti perizie.

Conformità alle leggi e normative vigenti

Dalle ricerche effettuate presso il settore urbanistico comunale di Mazzarino (riguardo la conformità edilizia dei beni che costituiscono il suddetto lotto di vendita) si è accertato l'esistenza dei seguenti titoli assentiti:

-il fabbricato è stato costruito a seguito regolare Progetto approvato con Concessione edilizia n. 66 del 30/05/1984; la suddetta Concessione edilizia comprendeva la realizzazione di un fabbricato rurale composto da un solo Piano Terra con copertura a falda inclinata.

Diffomità e Irregolarità edilizie riscontrate

Dal raffronto delle indagini di sopralluogo, con le sopra citate pratiche edilizie, sono emerse le seguenti sintetiche difformità e irregolarità:

- inesistenza del Certificato di Agibilità riguardo il fabbricato autorizzato di piano terra;
- l'immobile a Piano terra, autorizzato con la sopra indicata concessione edilizia, risulta essere stato modificato nella sua consistenza originaria (rispetto al progetto approvato), a seguito di variazioni interne ed esterne e ampliamenti in sopraelevazione per la realizzazione di un piano primo;
- per accedere al suddetto piano 1° è stata costruita una scala esterna in c.a. che risulta allocata e ricadente (in gran parte) all'interno di proprietà altrui, in particolare nella adiacente part.lla 182;
- le suddette trasformazioni e modiche apportate all'immobile sono state realizzate abusivamente, in quanto per le stesse non risultano essere state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni da parte degli Uffici preposti del Comune di Mazzarino.

Si fa presente, inoltre, che allo stato attuale, non essendovi "Condoni edilizi" in corso per sanare gli illeciti edilizi e non essendoci i presupposti edilizi per poter eventualmente ricorrere allo strumento della Sanatoria Amministrativa, le parti di fabbricato costruite abusivamente non sono sanabile urbanisticamente.

A tal proposito si fa rilevare che, se sussistono le condizioni, lo stesso aggiudicatario potrà usufruire del Condonio edilizio avvalendosi dell'art. 40 comma 6° della Legge 47/85 (il quale recita testualmente "*Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*"). I termini di cui sopra sono stati così modificati dall'art. 32 del Decreto Legge n. 269 del 02/10/2003 convertito, con modificazioni, in Legge 24 novembre 2003, n. 326: "*. . . reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003 (1° Ottobre 2003)*".

Nel caso specifico, relativamente a tutte le suddette accertate opere abusive, il ctu ritiene che non ci siano i presupposti e le condizioni, secondo cui l'aggiudicatario acquirente potrà usufruire del Condonio edilizio avvalendosi dell'art. 40 comma 6° della Legge 47/85, in quanto "le ragioni del credito" sono sorte successivamente alla data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003 (1° Ottobre 2003)".

Pertanto, si ritiene in definitiva che, per regolarizzare il fabbricato sotto il profilo urbanistico, è necessario eseguire (oltre alla presentazione di obbligatorie istanze e pratiche edilizie) delle opere di demolizione e lavori di ripristino atti a riportare la suddetta costruzione/fabbricato nello stato originario corrispondente al pregresso progetto approvato con Concessione edilizia n. 66 del 30/05/1984.

Per riportare il fabbricato al pregresso stato di conformità edilizia, il CTU ha ipotizzato un onere presunto di spesa di circa 30.000,00 già calcolato nel prezzo base.

Si precisa inoltre che il ctu non ha potuto indicare con esattezza la suddetta spesa necessaria per la regolarizzazione urbanistica del bene, in quanto la determinazione definitiva è demandata agli Uffici Comunali preposti, che li potranno stabilire in maniera conclusiva solo a seguito di presentazione di Istanza edilizie e/o di Condono” (corredata di documentazione tecnica, fotografica, certificazioni, dichiarazioni, ecc.) e di successiva istruttoria e accettazione della pratica edilizia.

Nel caso di aggiudicazione, sarà a cura e spese dell’aggiudicatario provvedere a tutti gli adempimenti, interventi, pagamenti di oneri e spese varie previsti dalle leggi e normative vigenti, necessari per la regolarizzazione urbanistica del bene di che trattasi.

Condizione ed Efficienza Energetica dell’immobile

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici Urbanistici Comunali di Mazzarino, non risulta depositato alcun “Attestato di Qualificazione e/o Certificazione Energetica” relativo al suddetto immobile.

Considerato che le leggi vigenti prevedono (a partire dal 1° luglio 2009) la redazione di un “Attestato di Prestazione Energetica” (APE) per tutte le unità immobiliari oggetto di trasferimento a titolo oneroso, il sottoscritto CTU, sulla base delle informazioni reperite in sede di sopralluogo dell’immobile e in conformità alle vigenti normative in materia di contenimenti energetici, ha opportunamente redatto e trasmesso al Catasto Energetico dei Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana il relativo APE dell’immobile interessato (data trasmissione 16/11/2017).

In base al suddetto APE, l’immobile di che trattasi (ubicato nel Comune di Mazzarino al F. 112 part.IIa 290 sub. 1) risulta appartenere alla Classe energetica “G”.

Tale Attestato di Prestazione Energetica, con validità fino al 16/11/2027 (dieci anni), è stato allegato alla perizia di CTU al fine di renderlo disponibile all’aggiudicatario in occasione della stipula dell’atto del trasferimento (vedasi All. n. 10 della precedente perizia di CTU depositata in data 20/11/2017).

Lotto 2

Quota di 1/1 di piena proprietà di appezzamenti di terreno siti a Mazzarino C.da Favara - Mulara di mq. 2.800 distinti in catasto Terreni del Comune di Mazzarino al Foglio 112 part.lla 104, Seminativo-arboreto di classe 4° di mq. 1.510 e al Foglio 112 part.lla 171, Uliveto di classe 3° di mq. 1.290.

Immobile libero

Prezzo base: €. 3528,00

Offerta minima: €. 2.646,00

Rilancio in caso di gara: €. 500,00

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'intero appezzamento di terreno, accessibile tramite una confinante stradella di servitù, risulta in parte recintato con paletti e rete metallica.

Dal punto di vista pedologico, i terreni hanno una giacitura di tipo collinare, con prevalente esposizione e declivio verso sud, e risultano di medio impasto, con strato attivo profondo e permeabile di buona fertilità e potenza.

La part.lla 104 e la part.lla 171, che in catasto risultano rispettivamente una coltura a "seminativo-arboreto" e l'altra a "uliveto", entrambi i terreni, sono stati convertiti a "vigneto".

Non necessitano adeguamenti catastali in quanto non sono state riscontrate difformità di rilievo, ad eccezione delle eventuali variazioni da dichiarare alla Agenzia delle Entrate Uff. del territorio di Caltanissetta, in virtù dei sopra descritti cambiamenti colturali.

Qualora i beni siano oggetto di vendita giudiziaria, sarà sempre a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere a tutti gli adempimenti necessari per regolarizzarli sotto il profilo catastale.

Dalla visita sopralluogo del ctu non sono emerse visibili difformità e/o irregolarità edilizie.

Non necessitano adeguamenti urbanistici in quanto non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli (urbanistici, paesaggistici, naturalistici, storici, ecc.) ricadenti sugli immobili di che trattasi, si demanda alla "Dichiarazione Sostitutiva di Certificato di Destinazione Urbanistica" controfirmata dal CTU.

Lotto 3

Quota di 1/1 di piena proprietà di appezzamenti di terreno siti a Mazzarino C.da Favara Mulara di mq. 2.850 distinti in catasto Terreni del Comune di Mazzarino al Foglio 112 part.IIa 120 (mandorleto di classe 3° di mq. 1.420), al Foglio 112 part.IIa 121 (Uliveto di classe 2° di mq. 600), al Foglio 112 part.IIa 259 (Uliveto di classe 2° di mq. 690), al Foglio 112 part.IIa 260, (Uliveto di classe 2° di mq. 140).

Immobile libero

Prezzo base: €. 3.990,00

Offerta minima: €. 2.992,50

Rilancio in caso di gara: €. 500,00

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'intero appezzamento di terreno risulta accessibile tramite una confinante stradella di servitù apparente in terra battuta.

Dal punto di vista pedologico, i terreni hanno una giacitura di tipo collinare, con prevalente esposizione e declivio verso sud, e risultano di medio impasto, con strato attivo profondo e permeabile di buona fertilità e potenza.

L'appezzamento di terreno risulta in gran parte coltivato ad "uliveto".

I suddetti terreni risultano conformi alle risultanze catastali accertate in data 14/10/2017, ad eccezione di eventuale modeste variazioni colturali.

Qualora i beni siano oggetto di vendita giudiziaria, sarà sempre a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere a tutti gli adempimenti necessari per regolarizzarli sotto il profilo catastale.

Non necessitano adeguamenti catastali in quanto non sono state riscontrate difformità di rilievo, ad eccezione di eventuali variazioni colturali da dichiarare alla Agenzia delle Entrate Uff. del territorio di Caltanissetta.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli (urbanistici, paesaggistici, naturalistici, storici, ecc.) ricadenti sugli immobili di che trattasi, si demanda alla "Dichiarazione Sostitutiva di Certificato di Destinazione Urbanistica" controfirmata dal CTU.

Lotto 4: Quota di 1/1 di piena proprietà di appezzamenti di terreno siti a Mazzarino C.da Favara -Mulara di terreno di mq. 990,00, distinti in catasto terreni al Foglio 112 part.IIa 143 (Chiusa di classe 2° di mq. 420) e al Foglio 112 part.IIa 145 (Uliveto di classe 2° di mq. 570).

Immobile libero

Prezzo base: €. 1.386,00

Offerta minima: €. 1.039,50

Rilancio in caso di gara: €. 500,00

DESCRIZIONE IMMOBILE

I terreni risultano accessibili tramite una stradella di servitù (trazzera) confinante a sud.

Dal punto di vista pedologico, i terreni hanno una giacitura di tipo collinare, con prevalente esposizione e declivio verso sud, e risultano di medio impasto, con strato attivo profondo e permeabile di buona fertilità e potenza.

L'appezzamento di terreno risulta attualmente in gran parte incolto.

I suddetti terreni risultano conformi alle risultanze catastali accertate in data 14/10/2017, ad eccezione di eventuale modeste variazioni colturali.

Non necessitano adeguamenti catastali in quanto non sono state riscontrate difformità di rilievo, ad eccezione di eventuali variazioni colturali da dichiarare alla Agenzia delle Entrate Uff. del territorio di Caltanissetta

Qualora i beni siano oggetto di vendita giudiziaria, sarà sempre a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere a tutti gli adempimenti necessari per regolarizzarli sotto il profilo catastale.

Dalla visita sopralluogo non sono emerse visibili difformità e/o irregolarità edilizie.

Non necessitano adeguamenti urbanistici in quanto non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli (urbanistici, paesaggistici, naturalistici, storici, ecc.) ricadenti sugli immobili di che trattasi, si demanda alla "Dichiarazione Sostitutiva di Certificato di Destinazione Urbanistica" controfirmata dal CTU.

MODALITA' DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea-analogica o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile. Quest'ultima deve essere presentata, entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello fissato dalla vendita e accompagnata da **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata.

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

L'offerta d'acquisto sarà inefficace:

- se perverrà oltre il termine previsto;
- se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato;
- se non sarà accompagnata da cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

1. Chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato in Gela via Ruggero Settimo, 23, l'offerta irrevocabile di acquisto entro le ore 13:00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita.

L'offerta dovrà essere contenuta in una duplice doppia busta. Sulla prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente 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 presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla 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.

2. L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- a) cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita;
- b) se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ;
- c) nell'ipotesi in cui l'offerente agisca quale legale rappresentante, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato del Registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- d) nell'ipotesi in cui l'offerente sia un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- e) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero del lotto;
- f) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al prezzo a base d'asta o inferiore al prezzo base fino ad 1/4 (è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- g) l'indicazione che il termine massimo per il versamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori non potrà essere superiore a 120 gg; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- h) l'indicazione della propria residenza o l'elezione di domicilio nel circondario del Tribunale di Gela; in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Gela.
- i) l'indicazione dell'istituto mutuante laddove l'offerente intenda versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile;
- j) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

All'offerta sottoscritta dal soggetto a favore del quale dovrà essere intestato il bene, dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa- una fotocopia del documento di identità dell'offerente nonché a pena d'inefficacia dell'offerta da assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato ad “ Avv. Paolo Testa professionista delegato R.G.Es. Im. 35/2016 del Tribunale di Gela”, che sarà trattenuto in casi di rifiuto dell'acquisto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA 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 c.p.c ultimo comma, tramite il modulo web “**Offerta Telematica**” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, entro le ore 13:00 del giorno antecedente la data della vendita. Dal

modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

2. L’offerta d’acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
3. L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

4. L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 35/2016 R.E del Tribunale di Gela, alle seguenti coordinate bancarie: IT43C0623083330000015046027 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.
5. Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 35/2016 R.E del Tribunale di Gela cauzione ed acconto spese”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro 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 5 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 plurime offerte l’importo

ASTE GIUDIZIARIE®

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 sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

7. 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".

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale- sarà invece possibile indicare un

termine inferiore, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

- l'importo versato a titolo di cauzione in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che verrà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E/O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
2. se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
3. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
4. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
5. 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);
6. se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
7. 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;

8. 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;
9. 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 dal soggetto che effettua l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Le buste presentate con la modalità cartacea- o supporto analogico, saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato.

Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

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 seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

L'offerta, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. è irrevocabile, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente; quindi, anche nel caso di mancata presenza innanzi al delegato o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si farà luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c. Il professionista delegato avverte 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 presso lo studio del professionista.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi due minuti/sessanta secondi dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si farà luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, si farà luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

In caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare presso lo studio del professionista delegato dichiarazione con l'indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diventa definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex* art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice

dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. cpc.

Il professionista delegato

AVVERTE CHE

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno effettuate dal Professionista Delegato.

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dell'avviso di vendita e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nelle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone miste.

Tutti gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita, fissando appuntamento col custode tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it).

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 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 di 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 operando congrua riduzione del prezzo.

L'aggiudicatario, o l'offerente già al momento della presentazione della domanda di partecipazione alla vendita, dovrà inoltre dichiarare di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale.

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.

Le altre formalità 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 esecutiva sino all'approvazione del piano di riparto.

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. A suo carico saranno poste le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015, nonché la quota del 50% (oltre spese generali in misura del 10%) del compenso spettante al delegato per le attività svolte al fine di garantire il trasferimento dell'immobile.

L'aggiudicatario, o l'offerente già al momento della presentazione della domanda di partecipazione alla vendita, salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, potrà dichiarare che intende richiedere la tassazione agevolata per l'acquisto della prima casa e/o prezzo valore.

Si avverte che il regime fiscale e le imposte a cui è soggetta la vendita saranno determinati dopo l'aggiudicazione, sulla base della normativa vigente, delle eventuali esenzioni previste a favore dell'offerente, dai competenti Uffici.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., comma 3, l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio. In questo caso l'aggiudicatario dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante e il versamento del saldo del prezzo sarà effettuato direttamente dall'istituto di credito. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario che abbia fatto richiesta ex. art. 41 T.U.B., l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale, interessi, accessori e spese della procedura, nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855, detratte le spese della procedura e quelle per

l'eventuale definitiva liberazione dell'immobile, nella misura fissata nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 40, Legge 28 Febbraio 1985 n. 47, così come modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal Professionista delegato, Avvocato Paolo Testa (C.F.: TSTPLA69M27H501Q) ; pec: paolo.testa@legalmail.it; TEL: 0933: 913330) e dalla Cancelleria del Tribunale di Gela.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia al seguente indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp> e sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net ;
- un estratto dell'avviso di vendita sarà pubblicato sul "Corriere di Gela".

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

Gela, 11/02/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Testa