

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA CON MODALITA' SINCRONA
MISTA****G.E. DOTT. SSA PATRIZIA CASTELLANO****Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 55/2023**

La sottoscritta Avv. Gaetana Petta, C.F. PTTGNV73C62D960U, con studio in Gela, via Ruggero Settimo n.13, nominata Professionista Delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, con provvedimento del 12/09/2024, nonché custode giudiziario dei beni in vendita, in sostituzione del debitore, nella Proc. Esec .imm. R.G.E.Im 55/2023,p.e.c. gaetana.petta@avvgela.legalmail.it, al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato di seguito descritto

AVVISA

Che il giorno **04 Aprile 2025**, presso il proprio studio, in Gela, via Ruggero Settimo n.13, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO (I)

Con modalità sincrona mista, ex art.22 del Decreto Ministeriale della Giustizia del 26/02/2015 n. 32, che prevede la presentazione delle offerte sia in via telematica sul Portale del Gestore della vendita Telematica (PGVT – www.astetelematiche.it)che su supporto analogico - cartaceo, dei seguenti beni immobili, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano e meglio descritti in ogni parte nella consulenza estimativa in atti.

Il lotto n.1 risulta occupato in comodato d'uso e viene utilizzato come esposizione di mobili.

BENI OGGETTO DELLA VENDITA**LOTTO 1 – INIZIO VENDITA ORE 16.30**

Quota di proprietà 1/1:

immobile posto al piano terra con annessa zona verde antistante, ubicato in Gela, via Fryderyk Chopin n.6, censito in catasto dei Fabbricati foglio 141, particella n.348, sub 9, categoria C/2, classe 4, consistenza 87 m.

Prezzo base: 98.000,00**Offerta minima: 73.500,00**

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: € 2.000,00

LOTTO 2 – INIZIO VENDITA ORE 17.00

Quota di proprietà 1/1:

lastrico solare e area libera sovrastante sito in Gela, via Fryderyk Chopin n.8, secondo piano, censito in catasto dei Fabbricati foglio 141, particella 348, sub 6, categoria F/5

Prezzo base: 5.000,00

Offerta minima: 3.750,00

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: € 500,00

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione del CTU, in visione presso il Professionista Delegato e sui siti internet di seguito indicati.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

-Tutte le attività che devono essere compiute in cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione, ex art. 571 c.p.c. e segg., verranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio.

- Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e secondo la più precisa descrizione contenuta nella C.T.U., integralmente pubblicata sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) che deve considerarsi conosciuta dall'offerente, come da dichiarazione che dovrà essere resa nell'istanza di partecipazione alla vendita, eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e le relative cancellazioni saranno a spese e cura della procedura.

- L'aggiudicatario, in presenza di immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28.02.1985 n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6.06.2001 n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno.

Gli interessati potranno fare richiesta di visita dei beni in vendita attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche

- Ai sensi dell'art.571 c.p.c. le offerte di acquisto in bollo possono essere fatte, eccetto dal debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare a norma dell'art. 579 ult. com. c.p.c.
- il delegato provvede a ricevere o a autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art.583 c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE

L'offerta dovrà essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematica ex art. 12 e 13 D.M. 32/2015.

- **Chiunque intenda partecipare alla vendita senza incanto con modalità analogica-cartacea**, dovrà presentare l'offerta di acquisto in busta chiusa indirizzata al Professionista Delegato, Avv. Gaetana Petta, consegnata alla medesima presso il suo studio, in Gela, via Ruggero Settimo n.13, previo appuntamento telefonico, tel. 0933/924292 e 342-1234284, dal lunedì al venerdì, con termine ultimo sino alle ore 13,00 del giorno antecedente la vendita senza incanto.

- L'offerta dovrà essere contenuta **in duplice busta chiusa**.

Sulla prima busta sigillata dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo – 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 – dev'essere apposta su questa busta esterna.

All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenere: **a)** l'offerta, in regola con il bollo, con indicazione del numero della procedura e del bene per cui viene proposta l'offerta; **b)** fotocopia del documento di identità dell'offerente; **c)** 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; **d)** se l'offerente è coniugato dovrà presentare auto-dichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e se in comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; **e)** ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza, ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, in mancanza tutte le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale di Gela; **f)**

l'offerente o il suo procuratore dovrà presentarsi nel giorno stabilito per la vendita; **g)** nell'ipotesi in cui l'offerente agisca quale rappresentante della persona giuridica, 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; **h)** nell'ipotesi in cui l'offerente sia un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- L'offerente dovrà indicare: **a)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, con eventuale richiamo al numero del lotto; **b)** l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al prezzo a base d'asta o inferiore al prezzo base sino ad $\frac{1}{4}$ (è valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base); **c)** il termine del versamento del saldo del prezzo, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta, nonché degli ulteriori oneri, diritti, e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione; **d)** l'espressa dichiarazione di avere preso visione dei documenti ipocatastali allegati all'istanza di vendita ex art.567 c.p.c., della perizia di stima.

- L'offerta dovrà contenere a pena di inefficacia, assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a: "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. Im. 55/2023 Tribunale di Gela", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Con riferimento alle offerte da presentarsi in modalità telematica:

-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 13,00 del giorno precedente la data della vendita, **inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

-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.

-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, con la precisazione che, in tal senso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di avere 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 del D.M. n. 32/2015).

-L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **non inferiore al 10% del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 55/2023 Tribunale di Gela, codice Iban IT43W062308333000015353696** importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

-Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva RGE 55/2023, cauzione"**, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo che le somme versate siano disponibili il giorno precedente l'udienza di vendita telematica;

qualora, invero, il giorno fissato per la vendita telematica non dovesse essere riscontrato l'importo versato sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. Si raccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni 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.

-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 tramite bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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. 26.02.2015.

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; **b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; **c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; **d)** il numero o altro dato identificativo del lotto; **e)** l'indicazione del referente della procedura / delegato alle operazioni di vendita; **f)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **g)** il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; **h)** il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 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% del prezzo offerto, 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 l'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 una persona giuridica, copia del documento, ad esempio, certificato del registro delle imprese, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

-se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

-Le buste contenenti le offerte su supporto analogico cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal Professionista Delegato nella data e nell'orario stabilito nel presente avviso di vendita;

-gli offerenti in modalità telematica partecipano alla vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa a mezzo di proprie credenziali che verranno loro trasmesse almeno trenta minuti prima 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 stabilito per la vendita, il delegato redigerà il verbale utilizzando i dati riportati nel PGVP, rendendo noto a tutti i partecipanti il contenuto delle offerte depositate, dando lettura ai presenti delle offerte telematiche, immettendo altresì nel PGVP i dati delle offerte su supporto cartaceo, nonché tutto ciò che riguarda le operazioni di vendita;

-in caso di presentazione di più offerte, alcune su supporto cartaceo e altre telematiche, il delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi a seguito di rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di **due minuti/sessanta secondi**, vi siano ulteriori rilanci, dati questi che saranno riportati nel verbale del PGVT;

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 fosse inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante.

A norma dell'art. 589 c.p.c., le istanze di assegnazione dovranno essere depositate dieci giorni prima della data fissata per la vendita previo deposito telematico nonché trasmesse al delegato all'indirizzo pec gaetana.petta@avvgela.legalmail.it.

-qualora l'offerta fosse 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 solo cartacee, si farà luogo ad una gara tra i diversi offerenti, e sulla base dell'offerta più alta, ciascun' offerta in aumento sarà effettuata nel termine di **due minuti /sessanta secondi** dall'offerta precedente e ciascun rilancio non potrà essere inferiore al rilancio minimo. Il bene verrà definitivamente assegnato a chi abbia effettuato il rilancio più alto e all'esito della gara, il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione.

In caso di diverse istanze di assegnazione e anche in seguito alla gara tra gli offerenti non venga raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art.588 c.p.c.

In assenza di adesione alla gara o di mancata presenza degli offerenti, 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, ex art. 573 c.p.c. e comunque ai

fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, alla cauzione prestata, alle forme e ai tempi di pagamento, oltre ad ogni elemento utile indicato nell'offerta.

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

Immediatamente dopo la gara gli assegni circolari verranno restituiti agli offerenti in formato analogico che non siano aggiudicatari, mentre le somme versate sul conto corrente dagli offerenti in telematico non aggiudicatari saranno riaccreditate sullo stesso conto corrente del disponente.

In caso di aggiudicazione, qualora abbia partecipato alla gara il procuratore legale ai sensi dell'art. 583 c.p.c., quest'ultimo dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva in capo al procuratore.

DISPOSIZIONI SUCCESSIVE ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario, entro 120 giorni, corrisponderà il saldo prezzo; nello stesso termine 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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione. La corresponsione avverrà mediante assegni circolari non trasferibili intestati all' "Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E.Im. 55/2023 Tribunale di Gela- PD Avv. Petta Gaetana", la quale provvederà a versarli sul conto corrente della procedura RGE 55/2023 assoggettato ai vincoli d'indisponibilità salvo ordine del Giudice ovvero mediante bonifico sul conto intestato alla procedura.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione verrà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate, e se il prezzo non viene depositato nel termine stabilito il 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..

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita e ove ricorrano giusti motivi, il Giudice dell'Esecuzione se ne ricorrono i presupposti di legge, potrà disporre il versamento del prezzo rateizzato entro il termine non superiore a 12 mesi.

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

La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della perizia di stima e integrazioni della stessa che sono pubblicate integralmente sui siti internet www.astalegale.net, www.astegiudiziarie.it, dati tutti che devono ritenersi conosciuti per intero dai partecipanti alla vendita, anche consultando il link <https://pvp.giustizia.it/pvp/> (Portale delle Vendite Pubbliche).

Per quanto non contenuto nel presente avviso di vendita, ci si riporta alle modalità, anche con riferimento all'attività di custodia dei beni, contenute nell'ordinanza del Giudice delle Esecuzioni emessa in data 12.09.2024.

Gela lì, 29 Gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Gaetana Petta