TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Esecuzioni Immobiliari

Proc. esec. imm. nn. 51/2021 + 45/2024 RGE

GE : Dott. Francesco Lauricella

Avviso di vendita telematica sincrona mista, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

L'avv. Francesca Gulisano, con studio in Caltanissetta, Via Rochester n. 2 (Tel-Fax : 0934/22178 - Mobile : 3207650354 - PEC : francesca.gulisano@avvocaticl.legalmail.it) Delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Vista ordinanza del 23/11/2024 con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare pignorato con modalità sincrona mista, delegate le relative operazioni ai sensi dell'art. 591 bis cpc e nominata la società Aste Giudiziarie Inlinea spa come gestore della vendita telematica e delle relative pubblicità

AVVISA

che il **giorno 19/01/2027 alle ore 12,00** presso il proprio studio legale sito in Caltanissetta via Rochester n. 2, procederà alla vendita senza incanto **telematica sincrona a partecipazione mista**, dei seguenti beni immobili nello stato di fatto e di diritto ed in particolare urbanistico in cui si trovano :

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un fabbricato sito in Riesi (CL) via Parma n. 22, costituito da due livelli fuori terra dei quali il primo destinato a garage ed il secondo ad abitazione, distinto al NCEU al Fg. 32 :

- il garage alla part. 1934 sub 2, superficie totale 155 mq, Cat. C/6, Piano T, Classe 2, Consistenza 136 mq, Rendita €. 414,41

- l'abitazione alla part. 1934 sub 3, superficie totale 165 mq, Cat. A/3, Piano 1, Classe 2, consistenza 7 vani, Rendita €. 339,83

PREZZO BASE E. 108.659,25 (euro centottomilaseicentocinquantanove/25)

In caso di gara tra più offerenti la misura minima dell'aumento da apportare all'offerta più alta è di €. 5.000,00

OFFERTA MINIMA CONSENTITA PARI AD E. 81.494,43 (75 % del prezzo base)

******

A norma degli artt. 588 e 589 cpc i creditori possono proporre istanza per l'assegnazione dei lotti al prezzo a base d'asta, stabilito per l'esperimento della vendita di cui al presente bando.

La descrizione dei superiori immobili, risulta meglio identificata nella relazione di stima del 5 luglio 2024 a firma del Ctu Ing. Danilo Antonio Notarstefano, cui si rinvia.

Il fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari poste in vendita, è stato realizzato in forza di Concessione per la Esecuzione di Opere n. 73/1997 rilasciata il 17/06/1998.

Non risulta documentazione riguardante l'abitabilità/agibilità degli immobili medesimi .

In relazione al **garage,** *si specifica che è' composto da due porzioni con finiture e forma differenti: la prima, di forma rettangolare, si presenta al rustico essendo priva di pavimentazione e di intonaco, mentre la seconda, di forma più articolata, risulta parzialmente rifinita in quanto destinata a taverna con annessi vani di servizio.*

In relazione all' **unità immobiliare a destinazione abitativa** *si specifica che è dotata di impianto elettrico, impianto termico e impianto idrico completi e funzionanti e di una riserva idrica posta nel garage al piano terra.*

Per entrambe le due unità immobiliari si riscontra la non conformità dei luoghi rispetto alla planimetria catastale acquisita, per una diversa configurazione e destinazione degli spazi interni ed una diversa disposizione e dimensione delle aperture esterne.

Le superiori difformità potranno essere regolarizzate attraverso la presentazione di una pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio.

Oltre alla regolarizzazione delle planimetrie catastali, si dovrà procedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia con la presentazione al S.U.E del Comune di Riesi di una SCIA in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001. ***Gli oneri per la regolarizzazione catastale e per quella urbanistico-edilizia sono stati già quantificati dal ctu in complessivi €. 3.116,00 e regolarmente detratti dal prezzo base complessivo originario del Lotto Unico .***

Si segnala l'esistenza di un **locale sottotetto** raggiungibile attraverso il vano scala e completamente al rustico che costituisce un **volume non censito catastalmente**, la cui superficie è da considerarsi – come specificato in perizia dal ctu – come una pertinenza delle altre due unità immobiliari .

Tutta la documentazione relativa a quanto sopra illustrato, si trova allegata alla perizia di ufficio che si consiglia di approfondire .

****

Si precisa che, le nullità previste dall'art. 46 comma 1 del T.U. 6/6/2001 n. 380 e dall'art. 40 della L. 28/2/1985 n. 47 e successive modificazioni, ovvero l'insufficienza di tali notizie

tali da determinare le nullità **non si applicano agli atti di trasferimento derivanti da procedure esecutive immobiliari ai sensi del comma 5 del medesimo articolo 46, con espresso avviso che, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui al suddetto 5 comma dell'articolo 46 e del comma 6 dell'art. 40 della citata L. 47/85 e completare l'iter per la regolarizzazione urbanistico - edilizia dell'immobile pagando i relativi costi ed oneri .**

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive legalmente costituite nonché di quelle nascenti dalla situazione dei luoghi.

Si precisa che la vendita forzata :

- si intende *a corpo e non a misura* e, pertanto, eventuali differenze di misura o consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo
- non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Da quanto sopra discende che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, ovvero per qualsiasi altro motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per tutto quanto non meglio indicato nel presente avviso, si rinvia al contenuto tutto della relazione dell'esperto del Tribunale sopra indicata cui si fa esaustivo riferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

L'offerta deve essere presentata, con le specifiche modalità di seguito indicate, a seconda dell'opzione cartacea o telematica che si intende scegliere, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita.**

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'**offerta di acquisto in forma cartacea e in regola con il bollo (attualmente pari ad € 16,00)** deve essere presentata, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la

vendita, presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Francesca Gulisano sito in Caltanissetta Via Rochester n. 2.

All'esterno della busta, a cura del Professionista Delegato o di un suo delegato *ad hoc*, sarà annotato il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito, la data e l'ora del deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte .

Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate – a pena di inefficacia - dal deposito, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a " Avv. Francesca Gulisano – proc. es. n. 51/2021 RGE " di una somma, a titolo di cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto per il lotto cui si intende partecipare. Il suddetto assegno dovrà essere inserito all'interno della busta contenente l'offerta di acquisto.

L'offerta cartacea, una volta presentata presso lo studio del Professionista Delegato, è irrevocabile. L'offerente in forma cartacea e/o il suo procuratore è tenuto a presenziare nel giorno fissato per l'esame delle offerte.

Nel caso di più soggetti interessati all'acquisto del lotto, potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta in questo caso dovrà essere sottoscritta da parte di tutti gli offerenti e dovranno essere allegati i documenti come *infra* indicati.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

1) L'**offerta di acquisto in forma telematica** deve essere presentata 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 https://pvp.giustizia.it/pvp/ e sul sito www.astetelematiche.it.
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.
4) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al

dieci per cento (10%) del prezzo offerto, pena l'inefficacia dell'offerta, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 51/2021 RGE al seguente codice IBAN: **IT 35 U 08985 16700 005001017128 .** Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 51/2021 RGE - lotto UNICO versamento cauzione ", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma sul conto suddetto, abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

5) L'offerente deve, altresì, procedere al pagamento del **bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica.** 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".

Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.

L'offerta telematica, una volta inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it col ricevimento della pec di avvenuta consegna, è irrevocabile.

CONTENUTO DELL' OFFERTA CARTACEA E/O TELEMATICA

L'offerta d'acquisto, cartacea e/o telematica deve contenere :

A) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente .

Ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza, ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria di effettuare tutte le comunicazioni presso la cancelleria del Tribunale.

Se l'offerente è coniugato, l'offerta dovrà essere corredata da una auto-dichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e se in comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge.

Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle imprese da cui risulti l'attuale vigenza della persona non fisica con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale.

Se l'offerente è minorenne, interdetto e/o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta rispettivamente dai genitori, dal Tutore ovvero anche da parte del Curatore previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

B) l'indicazione e i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta viene proposta e l'indicazione del prezzo offerto ;

C) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto (75%) del prezzo a base d'asta suindicato, pena l'inefficacia dell'offerta **;**

D) l'indicazione del termine del versamento del saldo del prezzo (nonché degli oneri accessori alla vendita) che, in ogni caso, **non potrà essere superiore a 90 giorni** dalla data di aggiudicazione ;

E) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dei documenti ipo-catastali a corredo ;

F) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste (solo in caso di offerta telematica);

G) l'indicazione dei dati dell'assegno circolare non trasferibile relativo alla cauzione (in caso di offerta cartacea)

H) l'eventuale recapito di telefonia fissa e/o mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta cartacea e/o telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (nel caso di offerta telematica) tramite bonifico bancario sul conto della procedura esecutiva, da cui risulti anche il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ai fini della eventuale restituzione, in caso di mancata aggiudicazione;
- l'assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Francesca Gulisano Proc. Es. n. 51/2021 RGE " (nel caso di offerta cartacea);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (quali ad es. "Prima casa", "Impresa Agricola", "Prezzo Valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione e contestualmente al versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate anche le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, 7° comma del D.M. 227/2015;

- copia del permesso di soggiorno in corso di validità (se il soggetto offerente è extracomunitario);
- auto-dichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e in presenza di comunione dei beni anche i dati e copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (se il soggetto offerente è coniugato) ;
- 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 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare (se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno);
- copia del documento (ad esempio, certificato e/o visura aggiornata del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (se il soggetto offerente è una società o persona giuridica);
- copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'incarico e la facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (se l'offerta è formulata da più persone)

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Nel giorno fissato per la vendita e la deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato (studio legale del professionista delegato), 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.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza e/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 l'offerta è per

un importo pari o superiore all'offerta minima, purché non inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo a base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc, salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sulla base del prezzo offerto più alto, 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 delle offerte ricevute.

Nel corso della gara, ciascun offerente partecipante alla stessa, potrà fare delle offerte in aumento, da effettuarsi nel termine di **tre minuti** dall'offerta precedente.

Il lotto verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

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.

In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. 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 professionista 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.

Nel caso in cui non può avere luogo la gara per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista Delegato quando ritiene che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e purché non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base d'asta da parte dei creditori, procederà all'aggiudicazione sulla scorta degli elementi di seguito elencati ed 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.

Terminata la vendita, il Professionista Delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul codice IBAN : **IT 35 U 08985 16700 005001017128** relativo alla procedura esecutiva in oggetto, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nella propria offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà anche versare l'ammontare degli oneri accessori dell'emanando Decreto di Trasferimento, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo e degli oneri accessori comporterà da parte del Tribunale una pronunzia di decadenza dell'aggiudicatario, la perdita della cauzione a titolo di multa, e l'eventuale risarcimento del maggiore danno, ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

Solo per **giustificati motivi** e su istanza dell'aggiudicatario contenuta nell'offerta, il Giudice potrà disporre una rateizzazione del saldo-prezzo in non più di *tre tranches trimestrali* di pari importo . Ove il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita. La fideiussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del Giudice dell'Esecuzione, il quale valuterà la capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587, primo comma, secondo periodo cpc, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. cpc devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio.

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. 21/01/1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art.38 del D. L. vo 10/9/1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo 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 Professionista

delegato. L'aggiudicatario dovrà consegnare al Delegato la quietanza rilasciata dall' Istituto di credito ovvero documento equipollente .

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura .

Gli immobili formanti il Lotto Unico, allo stato, risultano occupati.

Ove risultassero ancora occupati, in esito alla aggiudicazione definitiva, verranno prontamente liberati dal Custode – tranne che l'aggiudicatario non lo esenti – con spese a carico della procedura .

Maggiori informazioni presso il Professionista Delegato e Custode Avv. Francesca Gulisano con studio legale in Caltanissetta via Rochester n. 2 .

La partecipazione alla vendita, sia in forma cartacea che telematica, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea Spa a norma dell'art. 490 del c.p.c. e secondo le modalità stabilite dal G.E. in ordinanza e precisamente :

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia ;
- pubblicazione di tutta la documentazione afferente la vendita immobiliare sul sito internet www.astegiudiziarie.it ;
- campagna pubblicitaria tramite i Social Media ;
- inserimento dei lotti in vendita nella " Vetrina Immobiliare Permanente" visibile su www.reteaste.it con apposito link presente sul sito web del Tribunale di Caltanissetta

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

Caltanissetta, lì, 30/10/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Gulisano