TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

N. 38/2023 R. G. Es. Imm.

L'Avv. Davide Cammarata, con studio in Caltanissetta, via Cittadella 102/g, delegato alla vendita dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, rende noto che in data **10/02/2027 alle ore 16.30** presso il suo studio, avrà luogo la vendita, senza incanto, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNO

Piena proprietà di:

a) terreno agricolo ubicato in Caltanissetta, con estensione complessiva di Ha 28.44.17, in Contrada Cirafi, ed identificato in catasto terreni del Comune di Caltanissetta al Foglio 59
   1) part. 6 redd. dom. di 182,05 Euro, redd. agr. di 48,55 Euro
   2) part. 20 redd. dom. di 31,05 Euro, redd. agr. di 8,28 Euro
   3) part. 36 redd. dom. di 43,70 Euro, redd. agr. di 13,11 Euro;
   4) part. 49 redd. dom. di 1,21 Euro, redd. agr. di 0,32 Euro;
   5) part. 7 por.AA redd. dom. di 15,49 Euro, redd. agr. di 4,13 Euro;
   6) part. 7 por. AB redd. dom. di 7,41 Euro, redd. agr. di 3,70 Euro;
   7) part. 11 redd. dom. di 9,05 Euro, redd. agr. di 2,41 Euro;
   8) part. 21 redd. dom. di 8,26 Euro, redd. agr. di 2,20 Euro;
   9) part. 37 redd. dom. di 10,54 Euro, redd. agr. di 3,16 Euro;
   10) part. 81 redd. dom. di 56,66 Euro, redd. agr. di 15,11 Euro;

   ricade in zona territoriale omogenea "E2" denominate "Verde agricolo dei feudi";

b) Immobile, edificato a due elevazioni fuori terra oltre al piano sottotetto che ospita la riserva idrica, ubicato in Caltanissetta, in Contrada Cirafi,

   con Magazzino posto al piano terra avente superficie lorda complessiva di 120,00 mq. e superficie netta 108,00 mq., a servizio del quale esiste un portico di 23,00 mq al Catasto Fabbricati al foglio 59, part. 82 sub. 2, z.c. 2, cat. C/2, cl.1, mq. 117, R.C. Euro 302,13;

   con Abitazione posta al piano primo avente superficie lorda complessiva di 142,00 mq e superficie netta 128,00 mq., oltre a due balconi ubicati sui prospetti laterali aventi superficie di 8,00 mq ciascuno, al Catasto Fabbricati

al foglio 59, part. 82 sub. 3, piano 1-2, z.c. 2, cat. A/3, cl.2, vani 8, R.C. Euro 404,90, con soprastante sottotetto (piano secondo) adibito a riserva idrica avente la medesima superficie lorda dell'abitazione ma con le aree a ridosso delle linee di gronda non perfettamente fruibili sia per la ridotta altezza che per la presenza di falde spioventi.

La struttura presenta uno stato manutentivo scadente, trattandosi di immobile privo di rifiniture. Del fabbricato non risultano presenti la comunicazione di fine lavori, il collaudo della struttura, il Certificato di Agibilità e l'autorizzazione allo scarico.

Al fine di completare l'iter urbanistico, occorre predisporre i necessari adempimenti, da inoltrare presso il Genio Civile di Caltanissetta per la verifica statica e strutturale dell'edificio e, successivamente, procedere con l'inoltro al SUE della Segnalazione Certificata di Agibilità, con costi stimati in € 22.500,00.

Prezzo base d'asta fissato in € 107.550,00 (corrispondente alla stima dell'esperto Geom. Lo Coco Giuseppe Alessandro, cui sono stati detratti i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale stimati dall'Ing. Giuseppe Bonsignore in € 22.500,00, il tutto ridotto due volte del 25%), con offerta minima, valida anch'essa, di € 80.662,50.

LOTTO DUE.

La piena proprietà di:

a) terreno agricolo ubicato in Caltanissetta, con estensione complessiva di Ha 7.24.50, in Contrada Cirafi, ed identificato in catasto terreni del Comune di Caltanissetta al Foglio 59
   1) part. 9 redd. dom. € 24,15 e redd. agr. € 6,44,
   2) part. 62 (Porz. AA redd. dom. € 0,64 e redd. agr. € 0,17 + AB redd. dom. € 9,32 e redd. agr. € 5,93),
   3) part. 61 (Porz. AA redd. dom. € 12,09 e redd. agr. € 3,63 + AB redd. dom. € 2,63 e redd. agr. € 0,70),
   4) part. 66 (Porz. AA redd. dom. € 23,55 e redd. agr. € 6,28 + AB redd. dom. € 2,18 e redd. agr. € 1,38),

   e al Foglio 60 part.1 (Porz. AA redd. dom. € 38,41 e redd. agr. € 10,24 + AB redd. dom. € 0,54 e redd. agr. € 0,27),

ricade in zona territoriale omogenea “E2” denominate “Verde agricolo dei feudi";

b) Fabbricato ad una elevazione fuori terra destinato in parte a locale deposito (Sub 3 – Categoria C/2, avente superficie lorda di 54,00 mq) ed in parte ad abitazione con relative pertinenze (Sub 5 – Categoria A/3); l’abitazione di piano terra ha superficie lorda di 138,00 mq a servizio della quale esiste un portico contiguo di 44,00 mq e alcuni accessori non contigui, ricadenti in corpo separato di complessivi 34,00 mq destinato a locale di sgombero (ex forno) e pollaio con recinto scoperto; ubicato in Contrada Cirafi nel territorio di Caltanissetta. Identificato in catasto fabbricati del Comune di Caltanissetta al Foglio 59 part. 67 sub 3 cat. C/3 rendita catastale € 131,70, e Foglio 59 part. 67 sub 5 cat. A/3, rendita catastale € 404,90, classe energetica “E” con APE non trasmessa al portale “APE Sicilia”, poichè l’impianto termico è privo del relativo libretto, del rapporto di controllo e del censimento al catasto termico; oltre corte comune, con superficie complessiva di 2.660,00 mq, comprensiva dell’area di sedime del fabbricato, identificata in catasto fabbricati del Comune di Caltanissetta al Foglio 59 part. 67 sub 1. Si tratta di un vecchio fabbricato rurale, poi passato all’urbano, edificato in epoca antecedente l’anno 1967, presenta varie difformità catastali (possono essere regolarizzate con un costo presumibile complessivo di € 850,00 - onorario e tributi catastali - oltre oneri per emissione fattura) ed è senza conformità urbanistica (occorre procedere con la presentazione di una SCIA in sanatoria che prevede il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 per le opere interne e di € 500,00 per le opere sulle strutture (apertura passaggi, finestre e modifica finestrature esistenti) e con la predisposizione del certificato di Idoneità statica da depositare presso il Genio Civile di Caltanissetta; per poi procedere con una Segnalazione Certificata per l’Agibilità dell’immobile (S.C.A.), acquisendo i certificati di Conformità o Rispondenza degli impianti esistenti, anche all’adeguamento del sistema di smaltimento dei reflui, attualmente costituito da un pozzo nero non a norma, mediante collocazione entro terra di una fossa del tipo Imhoff e conseguente sistema di dispersione (pozzo disperdente o sub-irrigazione) adeguatamente valutato attraverso opportuno studio geologico, con costi presumibili di € 12.750,00.

Prezzo base d'asta fissato in € 27.527,34 (corrispondente alla stima dell'esperto Geom. Lo Coco Giuseppe Alessandro, cui sono stati detratti i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per gli adeguamenti precedentemente descritti, calcolati presuntivamente in € 12.750,00, il tutto ridotto quattro volte del 25%), con offerta minima, valida anch'essa, di € 20.645,51.

Gli immobili saranno 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 costituite.
Il tutto come meglio descritto nelle relazioni di stima a disposizione degli interessati presso lo studio del Professionista delegato avv. Davide Cammarata.
Gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura e, pertanto le differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

La vendita avverrà alle seguenti

MODALITÀ E CONDIZIONI

VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.
Portale del Gestore della vendita telematica: sito www.astetelematiche.it

La vendita avverrà senza incanto, ex art. 570 e ss. c.p.c., sulla base dell'offerta minima corrispondente almeno al 75% della base d'asta.
Chiunque, eccetto i debitori, è ammesso a presentare offerte personalmente o per mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..
PRESENTAZIONE OFFERTE MODALITA' ANALOGICA-CARTACEA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato, avv. Davide Cammarata.

L'offerta di acquisto, in regola col bollo, redatta mediante istanza sottoscritta dovrà contenere a pena di inefficacia:

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

In particolare, ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria — in mancanza — di effettuare ogni comunicazione presso la cancelleria. L'offerente o il suo procuratore, dovrà presentarsi presso lo studio del professionista delegato nel giorno stabilito per la vendita.

Se l'offerente è coniugato dovrà presentare autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e, se in regime di comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, con copia del documento di identità e copia del tesserino codice fiscale dello stesso. 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, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare (allegare copia conforme dell'autorizzazione del G. T.).

B) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

C) l'indicazione del prezzo offerto - che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata a pena di inefficacia dell'offerta - del tempo e del modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa;

D) copia di un valido documento d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione; inoltre, in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello tra essi che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

E) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dei documenti ipocatastali allegati all'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. e della perizia di stima e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto dell'immobile.

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista o di suo delegato, il nome, previa identificazione,

di chi provvede materialmente al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata dal deposito, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Caltanissetta Proc. Esec. R.G. ES. n. 38/2023", di una somma, a titolo di cauzione, non inferiore al decimo del prezzo proposto, a pena di inefficacia.

L'assegno deve essere inserito nella busta che il professionista, od il suo delegato, sigilla al momento del deposito. Detto assegno sarà restituito all'offerente immediatamente in caso di mancata aggiudicazione.

PRESENTAZIONE OFFERTE MODALITA' TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Le offerte di acquisto possono essere formulate personalmente dall'offerente o dal legale rappresentate della società (o altro ente) o da un avvocato - ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. - tramite il portale www.astetelematiche.it (gestore), previo collegamento e registrazione gratuita al sito, selezione della scheda del lotto di interesse del Gestore e versamento anticipato della cauzione e del bollo. L'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara. Si precisa che per la corretta spedizione dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di "firma digitale" e "pec" (Posta Elettronica Certificata). Gli ammessi alla gara riceveranno le credenziali di accesso via email (alla email indicata in fase di registrazione) dopo il termine per il deposito delle offerte e prima dell'avvio della gara. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta presentata con modalità telematiche – che conterrà la medesima documentazione richiesta per le offerte cartacee, ad esclusione dell'assegno - deve essere depositata tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia e inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) 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; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con

modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); la cauzione - non inferiore al decimo del prezzo proposto, a pena di inefficacia - verrà versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura: "Tribunale di Caltanissetta Proc. Esec. R.G. ES. n. 38/2023", IBAN IT05F0303216700010000922144; nella causale andrà indicato il lotto. L'offerente avrà cura di effettuare il bonifico in tempo utile per risultare accreditato allo scadere del termine per la presentazione delle offerte; la copia della contabile del versamento andrà allegata all'offerta.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Per l'assistenza alla compilazione dell'offerta telematica sopra richiamata gli interessati potranno recarsi presso la stanza n. 335, piano terzo del Tribunale di Caltanissetta.

ESAME DELLE OFFERTE

Indipendentemente dalla modalità prescelta per il deposito dell'offerta e la partecipazione alla procedura competitiva, valgono le medesime norme e si applica ad entrambe le tipologie di partecipanti il presente regolamento di vendita.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo che: a) il professionista delegato ordini l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Le buste contenenti l'offerta di acquisto relativa al lotto posto in vendita saranno aperte alla presenza degli offerenti, avanti al professionista delegato, presso il proprio studio sito in Caltanissetta, via Cittadella, 102/g, nel giorno fissato per la vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

Sull'offerta il professionista delegato sentirà le parti ed i creditori iscritti non intervenuti.

In caso di offerta singola, se l'offerta è pari o superiore al prezzo di base d'asta la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito

a base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il Giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che 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'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. L'offerta più alta, sulla base della quale si svolgerà la gara tra gli offerenti, è quella che indicherà il prezzo maggiore.

Il rilancio in aumento dovrà essere non inferiore ad € 5.500,00 per il lotto 1 e non inferiore ad € 1.500,00 per il lotto 2.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato all'ultimo offerente che avrà effettuato il rilancio più alto allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore.

Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione (ai sensi dell'art. 588 c.p.c.) e il prezzo indicato nella migliore offerta, o il prezzo offerto all'esito della gara, è inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione. Ai fini della individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

ATTIVITA' SUCCESSIVE ALLA AGGIUDICAZIONE

Il professionista delegato fisserà all'aggiudicatario il termine per il versamento del prezzo e degli oneri tributari come da offerta, e comunque in misura non superiore a 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione; tuttavia, ove ricorrano giustificati motivi, il Giudice dell'Esecuzione potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a 12 mesi.

Qualora uno dei creditori è un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura che sarà comunicata dal delegato.

L'aggiudicatario, su autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, può concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esse inerenti, liberando il debitore.

Nel caso di mancato versamento del saldo prezzo e spese, l'aggiudicatario decadrà dal diritto di aggiudicazione, perderà la cauzione prestata e sarà, eventualmente, tenuto al pagamento della differenza prevista dall'art. 587, 2° comma c.p.c..

Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del Testo Unico del 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

Si dà atto e si avvisa che la validità e l'efficacia dell'offerta d'acquisto sono regolate dal codice di procedura civile. Inoltre si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Le visite saranno possibili se richieste entro gg. 15 dalla data asta.

Il bando, la consulenza di stima e l'ordinanza di vendita sono visionabili sui siti internet portalevenditepubbliche.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it; per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo studio del professionista delegato, Avv. Davide Cammarata, ogni Lunedì e Giovedì dalle 16,00 alle 19,00 - tel. 0934 551008 - previo avviso.

Caltanissetta, 30/10/2026

Il professionista delegato
Avv. Davide Cammarata