

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA
DELEGATA A PROFESSIONISTA

Procedura esecutiva immobiliare n.2/2006 R.G.ES.

La sottoscritta dott.ssa Alessandra Maria Dibartolo, con studio in Caltanissetta Via F. Turati n.130/F, indirizzo e-mail studio.dibartolo@libero.it e indirizzo pec alessandra.dibartolo@cgn.legalmail.it Tel. 0934-556594 professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione a norma degli artt. 490,570, e 591 *bis* c.p.c.

AVVISA

che in data **3 APRILE 2025** alle ore **15,30** presso il proprio studio sito in Caltanissetta via F. Turati n.130/F, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO** in modalità **TELEMATICA SINCRONA MISTA** del seguente bene immobile assoggettato ad espropriazione:

LOTTO UNICO :

Piena proprietà di un fabbricato multipiano composto da tre elevazioni fuori terra destinate ad uso abitativo, ricadenti in territorio di Mussomeli in Via F.lli Cervi n°11. **Superficie complessiva mq 153,61**, catastalmente censito al foglio di mappa n.16, part. n 543 :

-**sub. 3** categoria C/2 , classe 3- magazzino al piano terra adibito ad autorimessa e deposito attrezzi con bagno per una superficie di mq 38,00);

-**sub. 8**, categoria A/3 , classe 2, **appartamento al primo piano** composto da tre vani,cucina,due bagni,ripostiglio e balcone per una superficie complessiva **87,12 mq** e **mansarda al piano terzo** composta da un vano,cucina,un bagno, ripostiglio e balcone per una superficie di **43,69 mq.**

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale depositata dall'esperto nominato, alla quale si rinvia e nella successiva relazione integrativa.

Il prezzo a base d'asta è fissato in € 51.843,38 inferiore rispetto al precedente fino al limite di un quarto trattandosi di terzo tentativo

Offerta minima di acquisto per la partecipazione alla vendita (pari al 75% del suddetto prezzo base) è pari ad € 38.882,54

A norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. i creditori possono proporre istanza per l'assegnazione del lotto al prezzo base d'asta stabilito per l'esperimento della vendita di cui al presente bando

L'immobile è attualmente occupato, giusta autorizzazione del G.E. dai debitori eseguiti e dalla famiglia.

Il fabbricato presenta difformità sanabili nei tempi ed ai costi indicati nella relazione di stima del CTU e nella sua successiva relazione integrativa ed allegati, alle quali si rinvia .

In particolare, per quanto riguarda la mansarda al piano terzo risulta regolarmente accatastata come pertinenza dell'appartamento al piano primo ed oggetto di un'istanza in sanatoria edilizia con n.0481674309 presentata presso il Comune di Mussomeli in data 29.09.1986, protocollo n.15907 e la per concessione edilizia devono ancora essere pagati gli oneri urbanizzazione ,oltre interessi legali maturati e maturandi al momento del ritiro della stessa.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive legalmente costituite meglio descritte nella relazione dell'esperto.

L'immobile viene posto in vendita 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Da ciò ne 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 adeguamenti 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 del'esperto estimatore, cui si fa esaustivo riferimento.

L'immobile è dotato di attestato di certificazione energetica.

La vendita è soggetta a Imposta di Registro.

Si rileva, altresì, che la descrizione del suddetto immobile, nonché tutte le indicazioni sopra riportate, sono state ricavate dalla relazione di CTU depositata in atti ex art.568 c.p.c. ed anche dalla relazione integrativa, alle quali si rimanda per informazioni ulteriori e più dettagliate sulla regolarità urbanistico-edilizio-catastale e degli impianti, nonché su eventuali oneri e/o spese di regolarizzazione.

In ogni caso, per eventuali irregolarità, gli aggiudicatari potranno avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui agli artt. 46 D.P.R. n.380/2001 e 40 L. n.47/1985.

MODALITA' E CONDIZIONI GENERALI 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.

Saranno considerate valide le offerte presentate in modalità telematica, la cui ricevuta di avvenuta consegna sarà elaborata dal gestore di posta elettronica del Ministero della Giustizia anche oltre le ore 12,00 purchè entro le ore 23,59 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita ovvero **2 APRILE 2025**.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

- 1) L'offerta di acquisto in forma cartacea deve essere presentata, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato dott.ssa A.M. Dibartolo sito in Caltanissetta via F. Turati 130/F .
- 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, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del Professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate – a pena di inefficacia – dal deposito, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a **“Dott.ssa Alessandra Maria Dibartolo – procedura esecutiva n. 2/2006 “**, di una somma, a titolo di cauzione, pari 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 procuratore è tenuto a presenziare nel giorno fissato per l'esame delle offerte.

Nel caso di più soggetti interessati all'acquisto potrà essere presentata un'unica offerta, purchè 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 portale www.astegiudiziarie.it.

Per comprendere come compilare correttamente l'offerta è possibile consultare il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", scaricabile dal modulo web.

2) L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministro 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 sia 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 del D.M. n.32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta dei documenti allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12 comma 4 e dell'art.13 del DM. n. 32/15, con la precisazione che, in tal caso, 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 o di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

4) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari 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.2/2006 al seguente codice IBAN: **IT 64 W 02008 16702 000106758582 presso UNICREDIT Caltanissetta.**

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n.2/2006 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 della 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 bolli digitali" presente sul Portale dei servizi Telematici <http://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.ggsia@giustiziacert.it e ricevuta la pec di avvenuta consegna, è irrevocabile.

CONTENUTO COMUNE ALL'OFFERTA CARTACEA E/O TELEMATICA DOCUMENTI DA ALLEGARE A SECONDA DELLA RELATIVA MODALITA'

L'offerta d'acquisto, cartacea e/o telematica deve contenere nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente oltre l'indicazione del lotto cui si intende riferire l'offerta.

- 1) 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.
- 2) 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 dati del coniuge.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) I dati identificativi del lotto per il quale l'offerta viene proposta.
- 6) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, pena l'inefficacia

dell'offerta. Non saranno, pertanto, ritenute valide offerte inferiori **ad € 38.882,54.**

- 7) Il termine del versamento del saldo del prezzo, nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che comunque non potrà essere superiore **60** giorni dalla data di aggiudicazione. In presenza di giustificati motivi, a richiesta dell'interessato, il giudice può disporre, che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a 12 mesi.
- 8) L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dei documenti ipo-catastali a corredo.
- 9) La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, in caso di offerta telematica.
- 10) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.
- 11) L'indicazione dei dati dell'assegno circolare non trasferibile relativo alla cauzione, in caso di offerta cartacea.
- 12) L'eventuale recapito di telefonia fissa e/o mobile ove ricevere le comunicazioni previste .

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 di bonifico ai fini della eventuale restituzione, in caso di mancata aggiudicazione;
- l'assegno circolare non trasferibile intestato a Dott. Alessandra Maria Dibartolo- Procedura esecutiva n.2/2006 (nel caso di offerta cartacea);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o l'applicazione del c.d. "prezzo di valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione e contestualmente al versamento del saldo del prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate anche le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2,7° comma del DM 227/15;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del pregresso di soggiorno in corso

di validità;

-se il soggetto offerente è coniugato, auto-dichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e se si trova in comunione dei beni, allegare anche i dati e copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

-se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

-se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio certificato 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 l'offerta è formulata da più persone, 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.

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 aperture 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.astegiudiziarie.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 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 un'unica offerta, se l'offerta è di 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 inferiore al prezzo base, purchè in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo a base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario, giusto il disposto dell'art.572 comma 3° c.p.c., salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art.588 c.p.c.

-In caso di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul 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.

Ogni rilancio non potrà essere inferiore ad € 2.000,00 del prezzo base per lotto unico.

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

Il gestore tecnico delle vendite telematiche 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.astegiudiziarie.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 il professionista delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata ww.astegiudiziarie.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni 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 purchè non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base d'asta da parte di creditori, provvederà all'aggiudicazione sulle scorta degli elementi di seguito indicati ed in ordine di priorità:

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

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

AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul codice IBAN relativo alla procedura esecutiva in oggetto, il residuo del prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nella propria offerta o, in mancanza, nel termine di **60** giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Nello stesso termine e con le medesime formalità l'aggiudicatario dovrà anche versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo del prezzo nonché della somma necessaria per il pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, ai fini della registrazione, trascrizione e volture del decreto di trasferimento, poste per legge a carico dell'aggiudicatario, 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 maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp.att. c.p.c.

Laddove ricorrano giustificati motivi, su istanza dell'aggiudicatario, il Giudice potrà disporre che il versamento del saldo del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a 12 mesi dall'aggiudicazione.

DISPOSIZIONI FINALI

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio. Maggiori informazioni possono essere reperite contattando il professionista delegato dott.ssa Alessandra Maria Dibartolo, presso il suo studio sito in Caltanissetta via F. Turati n.130/F **Tel: 0934 556594**

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet ww.astegiudiziarie in linea s.p.a.

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

Caltanissetta li 29 gennaio 2025

Il professionista delegato

Dott.ssa Alessandra Maria Dibartolo