

TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 38/12 R.G.Es.

Avviso di vendita senza incanto – I° Tentativo

Telematica sincrona a partecipazione mista

L' **Avvocato Mancuso con studio in Caltanissetta, Corso Umberto I° n. 2**, vista l'ordinanza di delega del G.E. del **01.02.2018** e gli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

Che in data **05 giugno 2025** alle **ore 16.00** e seguenti, presso il proprio studio sito Caltanissetta Corso Umberto I° n. 2, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNO “piena proprietà di un’abitazione di tipo economico sita in Caltanissetta, via Savarino-Niscima, facente parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra più piano seminterrato, avente accesso da una stradella condominiale che si diparte dalla strada provinciale n° 5 Caltanissetta San Cataldo. Antistante l’ingresso dell’immobile, è presente un cortile che catastalmente è identificato con il sub 1 che risulta bene accessorio comune non censibile di pertinenza anche di altri beni. Il bene è posto al piano terra ed è composto di ingresso su cucina, dalla quale si accede ad un ampio terrazzo, confinante con lo spazio comune precedentemente descritto, su strada carrabile e con la pertinenza dell’immobile adiacente, disimpegno, lavanderia e camera con bagno annesso. Le rifiniture sono di qualità medio-basse, con pareti intonacate, rivestimento di piastrelle di ceramica fino ad un’altezza di 3,00 m per il bagno e pavimentazione in gres. Gli ambienti sono adeguatamente arieggiati e ben illuminati da finestre in alluminio. L’impianto elettrico è presente, il sistema di riscaldamento è caratterizzato da radiatori e caldaia, la quale garantisce l’approvvigionamento dell’acqua calda sanitaria, la superficie lorda è di mq 50,00 oltre i balconi mq. 38,00. Censita al catasto fabbricati di Caltanissetta al foglio 116, part. 460 sub 5, p. terra, vani 3,5, cat A/3, rendita € 177,14”.

Prezzo Base d’asta Euro 54.400,00 (Euro cinquantaquattromila quattrocento/00). offerta minima per la partecipazione all’asta Euro 40.800,00 (Euro quarantamilaottocento/00)

Sono a carico dell’aggiudicatario le spese di Euro 2.000,00 per la sanatoria relativa alla difformità riscontrata tra lo stato di fatto e la planimetria catastale specificatamente alla variazione nella distribuzione interna derivante

dall'inserimento del muro divisorio con cui è stato ricavato il bagno all'interno della camera da letto con apertura di una finestra non autorizzata come evidenziato nella relazione di stima del 22.02.2013 e perizia integrativa del 28.06.2013 a firma del C.T.U. Arch. Fiorella Formica depositata in Cancelleria ed a cui si rinvia.

LOTTO DUE “piena proprietà di un’abitazione di tipo popolare sita in Caltanissetta, via Cardinale Nava posto al primo piano, di 2 vani e accessori, in pessime condizioni, la superficie lorda è di mq. 48 oltre il balcone mq. 1,00. Censito al catasto fabbricati di Caltanissetta al foglio 297, part. 705, sub 11, piano primo, vani 2,5, cat A/4 rendita € 77,73”.

Prezzo Base d’asta Euro 13.440,00 (Euro tredicimilaquattrocentoquaranta/00).

offerta minima per la partecipazione all’asta 10.080,00 (Euro diecimilaottanta/00).

Sono a carico dell’aggiudicatario le spese di Euro 1.060,00 per ricondurlo a legittimità urbanistica come evidenziato nella relazione di stima del 22.02.2013 e perizia integrativa del 28.06.2013 a firma del C.T.U. Arch. Fiorella Formica depositata in Cancelleria ed a cui si rinvia.

Gli immobili di cui sopra relativamente alla fornitura energetica rientrano nella classe G e sono dotati di Certificazione APE.

La descrizione dei superiori immobili, risultano meglio identificati nella relazione di stima del 22.02.2013 e perizia integrativa del 28.06.2013 a firma del C.T.U. Arch. Fiorella Formica depositata in Cancelleria ed a cui si rinvia.

Per eventuali irregolarità degli immobili sopra descritti, gli aggiudicatari potranno avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01 e 40 comma 6 della L. 47/85.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni ed accessori, servitù attive e passive legalmente costituite.

MODALITÀ 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 e/o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

L’offerta di acquisto cartacea e/o telematica è irrevocabile salvo quanto disposto dall’art. 571 c.p.c.

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 precedente a quello fissato per la vendita.

PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto in forma cartacea deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato sito in Caltanissetta, Corso Umberto I, n.2

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa senza nessuna annotazione e/o segno di riconoscimento, verranno poi annotate, a cura del professionista delegato, le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data fissata per la vendita.

L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo mediante applicazione della relativa marca vigente (attualmente pari ad € 16,00).

All'interno della busta dovrà essere inserito, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Salvatore Mancuso – Proc. Es. n. 38/12", di importo pari ad un decimo (1/10) del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

Nel caso di più soggetti interessati all'acquisto 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

L'offerta presentata con modalità telematica 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); per la cauzione l'offerente avrà cura di effettuare il bonifico una somma pari ad un decimo (1/10) del prezzo offerto pena l'inefficacia dell'offerta esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 38/12, in essere presso l'istituto di credito Unicredit s.p.a. agenzia di Caltanissetta (Via Canonico Pulci 9) al seguente codice IBAN IT 77 A 02008 16702 000106059528.**

Il bonifico, con causale "Tribunale di Caltanissetta Procedura Esecutiva immobiliare R. G. n. 38/12 versamento cauzionale" tutto ciò dovrà essere effettuato con congruo anticipo, **almeno cinque giorni prima lavorativi**, dalla data

fissata per la vendita telematica in modo che l'importo possa essere disponibile per l'udienza stabilita per la vendita. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il Professionista delegato, non dovesse riscontrare l'importo versato sul conto corrente dedicato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 cartella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta telematica, dopo che è stata inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it" è irrevocabile.

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

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

- Per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico, nonché copia di un valido documento di identità dell'offerente;
- Per le società o altri ente; denominazione o ragione sociale, sede, partita I.V.A. e codice fiscale, idoneo certificato del registro delle imprese contenente l'indicazione del legale rappresentante e dei poteri ad esso conferiti.
- In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la Cancelleria.
- i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta viene proposta.
- l'avviso che l'offerente deve presentare una dichiarazione in regola con il bollo contenente - a pena di inefficacia - l'indicazione del tempo e il modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, oltre la copia di un documento valido di identità dell'offerente e, se necessario, a valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale) in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento
- il termine del versamento del prezzo, il tempo e modo del pagamento nonché gli ulteriori oneri, diritti e opere conseguenti alla vendita, che comunque non potrà

essere superiore a **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e di essere edotto dello stato di fatto e di diritto dell'immobile.
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione in caso di offerta telematica;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico in caso di offerta telematica;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta telematica, al fine di ricevere le comunicazioni previste;
- l'indicazione dei dati dell'assegno circolare non trasferibile emesso per il versamento della cauzione, in caso di offerta cartacea.
- l'eventuale recapito di telefonia fissa e/o mobile, ove ricevere le comunicazioni previste, in caso di presentazione di offerta cartacea.

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

- copia del documento di 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 corrente intestato alla procedura esecutiva, da cui risulti anche il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, ai fini dell'eventuale restituzione in caso di mancata aggiudicazione;

- l'assegno circolare non trasferibile intestato a **“Avv. Salvatore Mancuso – proc. es. R. G. n. 38/12 Trb. Caltanissetta” (nel caso di offerta cartacea)**

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o l'applicazione del c.d. “prezzo valore”) salvo la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione e contestualmente al versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate anche le spese poste a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, 7° comma del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso 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 proprio coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno copia del documento di 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 e/o visura aggiornata del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura e/o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dell'offerente;
- 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 le 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 potranno 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 trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata 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. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, la stessa è senz'altro accolta.

In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato in misura non superiore ad un quarto (offerta minima per la partecipazione all'asta), il professionista delegato 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 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 di tutte le 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, **con rilanci minimi stabiliti fin d'ora in Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00) per il lotto 1, ed Euro 2.000,00 (Euro duemila/00) per il lotto 2.**

Il gestore tecnico della vendita telematica, **AsteGiudiziarieInlinea S.p.A.**, 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/gli immobili saranno aggiudicati 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 per 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 conto corrente sopra indicato, il prezzo di acquisto dedotto l'importo della cauzione già prestata, nel termine indicato nella propria offerta o, in mancanza, nel termine di **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Nello stesso termine e con le medesime modalità ciascun 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 prezzo nonché delle somme necessarie per il pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, ai fini della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, poste per legge a carico dell'aggiudicatario, comporterà la dichiarazione, con decreto del giudice dell'esecuzione, della decadenza dell'aggiudicatario e la pronuncia della perdita della cauzione con incameramento della cauzione da parte della procedura, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c

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 (30%) 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, c.p.c., nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

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

Il presente bando e l'ordinanza di delega, alla quale si fa riferimento per quanto non disposto con il presente avviso, sono visionabili sul sito **www.portalevenditepubbliche.giustizia.it** e **www.astegiudiziarie.it**, per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo studio dell'Avvocato delegato, nonché custode degli immobili staggiti, previo avviso (Tel. 3384411479 e-mail: salvatore.mancuso95@alice.it).

Caltanissetta, lì 19 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Salvatore Mancuso