

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON
MODALITÀ SINCRONA MISTA

N. 26/2022 R. G. Es. Imm.

L'Avv. Gesua Nugara, delegato alla vendita dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltanissetta, rende noto che in **data 21 maggio 2025 alle ore 11:00** a Caltanissetta in via Bissolati n. 7 (studio Avv. Antonino Salomone), avrà luogo la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di un piccolo fabbricato con corte, sito in San Cataldo, c.da Giganna, identificato in catasto al **foglio 51, part. 662**, cat. A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, sup. cat. tot. 22 mq, rendita euro 34,86, e di un lotto di terreno agricolo circostante il fabbricato, identificato in catasto al **foglio 51, part. 179**, sup. 5330 mq.

Sia il fabbricato che il terreno circostante si presentano in uno stato di totale abbandono e necessitano di urgenti interventi di riordino e di risanamento. Le condizioni dell'immobile possono definirsi pessime e, a causa dei notevoli problemi strutturali, può essere considerato inagibile e recuperabile solo attraverso ingenti interventi di consolidamento e ristrutturazione. Si rileva che non risultano presenti l'Autorizzazione allo scarico, il certificato di Idoneità Statica né tantomeno il Certificato di Agibilità.

L'ottenimento dei suddetti titoli è subordinata alla verifica dell'esistenza di un adeguato sistema di scarico (o realizzazione ex novo dello stesso) ed alla successiva realizzazione dei necessari interventi di ristrutturazione e consolidamento, con particolare riguardo anche alla rimodulazione degli impianti, dopo l'attuazione dei quali sarà possibile inoltrare al SUE la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) del fabbricato.

Sul terreno insiste un ulteriore fabbricato ancora in corso di costruzione, realizzato con struttura intelaiata in c.a. e ubicato a ridosso dell'immobile oggetto di esecuzione, costituito da un corpo rettangolare seminterrato, in quanto sottomesso rispetto alla quota del terreno circostante, avente superficie coperta di circa 65,00 mq ed altezza lorda di 3,05 m, con antistante struttura scoperta in c.c.a. rimasta incompleta che risulta abusivo.

Nella relazione tecnica si rileva la possibilità di sanare il suddetto fabbricato mediante Accertamento di Conformità e rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/2001 ed essendo, già destinato ad abitazione, risulta conveniente la demolizione del "vano rifugio" la cui volumetria andrebbe computata a vantaggio della suddetta struttura. Tutti i costi relativi alla regolarizzazione sono indicati nella CTU e integrazione a cui si rinvia.

Prezzo base d'asta lotto € 17.799,00 (pari al ribasso del 25% rispetto all'ultimo tentativo) con offerta minima valida di € 13.349,25 (pari al 75% del suddetto prezzo base).

Il suddetto prezzo tiene conto dei costi di sanatoria.

* * *

Si rinvia alla CTU e sua integrazione per tutto quanto non esposto o non evidenziato dovendosi ritenere parti integranti del presente avviso.

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 nella relazione dell'esperto stimatore alla quale si rinvia anche per ogni altra indicazione.

In ragione di quanto disposto dall'On.le G.E. la vendita si volgerà alle seguenti

MODALITÀ E CONDIZIONI

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 con modalità sincrona mista, l'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che il giudice ordini la revoca e/o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

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..

L'offerta minima valida deve essere pari o superiore al 75% del prezzo base.

Modalità di presentazione dell'offerta analogico-cartacea

L'offerta d'acquisto deve essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita presso lo studio dell'Avv. Antonino Salomone delegato

dal professionista incaricato delle operazioni di vendita sito in Caltanissetta in via L. Bissolati n. 7.

L'offerta d'acquisto deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista ricevente o da suo delegato, 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.

L'offerta di acquisto, regola con il bollo, redatta mediante dichiarazione sottoscritta contenente a pena di inefficacia:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico dell'offerente. 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. In caso di persona coniugata, autodichiarazione relativa al regime patrimoniale prescelto, ed in caso di comunione dei beni indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (allegare copia conforme dell'autorizzazione del G. T.); Se offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato del registro delle imprese dal quale risulti l'attuale vigenza della persona non fisica con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri; in caso di offerta presentata da più soggetti, occorre indicare quello che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- b) il numero del lotto ed i dati identificativi dell'immobile 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 modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- e) copia di un valido documento d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata dal deposito di una somma a titolo di **cauzione**, che deve essere depositata a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: "ESEC. IMM. N. 26/2022 RG TRIBUNALE DI CL" e numero del lotto per il quale di formula l'offerta. A pena di inefficacia la suddetta cauzione non deve essere inferiore ad 1/10 del prezzo offerto.

L'assegno deve essere inserito nella busta, e che sarà restituito all'offerente immediatamente in caso di mancata aggiudicazione.

Modalità di presentazione dell'offerta telematica

L'offerta d'acquisto deve essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta d'acquisto deve essere depositata tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it (gestore) in cui sono reperibili tutte le informazioni per la presentazione delle offerte.

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 d'acquisto e i relativi documenti allegati – che sono i medesimi descritti per la richiesta delle offerte cartacee, ad esclusione dell'assegno – dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta d'acquisto, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente inoltre:

- 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'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 - dovrà essere versata anticipatamente tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Banca Unicredit - Agenzia Piazza Trento Caltanissetta - IBAN: **IT 18 U 02008 83380 000106983908** intestato a ESEC. IMM. N. 26/2022 RG TRIBUNALE DI CL. La causale del bonifico dovrà essere: *“versamento cauzione – Tribunale Caltanissetta Proc. Es. Imm. RG 26/2022”* e numero del lotto per cui si partecipa;
- 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;
- in caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 30 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

Esame e deliberazione sulle 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.

Il giorno fissato per la vendita coloro che hanno presentato offerta cartacea devono partecipare all'apertura delle buste presso il luogo sopra indicato, mentre coloro che hanno presentato offerta telematica potranno partecipare solamente tramite l'accesso all'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa secondo i termini e le modalità ricevute sulla propria pec.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., salvo che: a) il giudice ordini l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Il professionista delegato provvederà all'ora stabilita per la vendita all'esame dell'offerta ed all'aggiudicazione in base all'art. 572 c.p.c. sarà ammessa la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte.

Si avvisa che nel caso di mancata presenza e/o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

In caso di offerta singola se la citata 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 nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice potrà far luogo alla vendita quando ritenga 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 cpc, 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 minimo in aumento dovrà essere non inferiore ad € 2.000,00.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato all'ultimo offerente che avrà effettuato il rilancio più alto allorché siano trascorsi 3 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 cpc) e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima 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.

ATTIVITÀ SUCCESSIVE ALLA AGGIUDICAZIONE

Il versamento del prezzo, dovrà effettuarsi entro il termine di centoventi giorni, salva la possibilità di chiedere la rateizzazione - sino a mesi dodici - previa istanza al G.E.; il professionista delegato cura che le somme siano versate sul corrispondente conto corrente intestato alla procedura.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su c/c sarà sostituito, ex art. 41 - co. 4 - D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato all'aggiudicatario che entro i 10 giorni successivi al pagamento dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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 30 per cento del prezzo di vendita. La fideiussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del G.E., 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.

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.

L'aggiudicatario o l'assegnatario, nel caso di mancato versamento, 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..

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato 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 e 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 è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali non pagate dal debitore –, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In ogni caso, 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.

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

Si dà atto e si avvisa che la validità e l'efficacia delle offerte di acquisto sono regolate dal codice di procedura civile. Inoltre si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. cpc, 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.

In caso di inadempimento l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Il bando, la consulenza di stima, e altra documentazione oltre che l'ordinanza di vendita sono visionabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo studio del professionista delegato, Avv. Gesua Nugara, al cell. 329-0487363, previo avviso.

Caltanissetta, 04.02.2025

Il professionista delegato

Avv. Gesua Nugara

