

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 58/2023 R.G.ES.**

\* \* \*

Il dott. Antonio Balsamo, professionista delegato con ordinanza emessa dal G.E.  
il 24 aprile 2024,

**AVVISA**

della vendita dei beni immobili assoggettati ad espropriazione forzata qui di seguito descritti.

**LOTTO UNICO:**

*“Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito in San Cataldo, Vale della Rinascita n. 24, identificato in catasto al foglio 75, part. 760, sub 16 e dell’annesso box auto identificato in catasto al foglio 75, part. 760, sub 15.”*

Tutto così come meglio descritto nella relazione dell’esperto stimatore Dott. Ing. Giuseppe Schillaci, alla quale si rinvia.

L'Esperto del Giudice (E.D.G.), durante il sopralluogo, dal punto di vista della situazione catastale ha identificato una difformità rispetto alla consistenza riportata nella planimetria catastale riguardante il box auto. Tale difformità consiste nell'assenza di due pareti previste per delimitare il vano W.C. all'interno del locale. La mancanza del piccolo W.C. comporta una difformità che potrà essere sanata dal punto di vista catastale solo dopo la presentazione di una SCIA in sanatoria all’UTC, accompagnata dalla planimetria catastale corretta. Il costo tecnico stimato per la variazione catastale, comprensivo di spese, è di € 600,00, come valutato dal Dott. Ing. Giuseppe Schillaci.

Dal punto di vista della conformità urbanistica, l'Esperto del Giudice ha rilevato la medesima lieve difformità nel vano box auto, già riscontrata nella planimetria catastale. Anche qui, la difformità consiste nell'assenza delle due pareti divisorie che, sia nel progetto urbanistico sia nella planimetria catastale attuale, delimitavano un piccolo vano W.C., non rilevato durante il sopralluogo. Questa difformità può essere sanata attraverso la presentazione di una SCIA in

sanatoria, il cui costo complessivo è stimato in € 2.400,00, includendo il pagamento dell'ammenda (€ 1.000,00), ulteriori costi amministrativi e spese tecniche. A questo importo va aggiunto il costo di € 600,00, già prima contabilizzato, per l'allineamento della planimetria catastale allo stato di fatto, da presentare una volta resa effettiva la SCIA in sanatoria.

Pertanto, il costo complessivo stimato per sanare le difformità rilevate ammonta a circa € 3.000,00.

Si specifica che i suddetti beni si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e si rimanda per ogni ulteriore approfondimento, anche per ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui sopraddetti beni, alla relazione dell'esperto stimatore, Dott. Ing. Giuseppe Schillaci, che viene pubblicata - unitamente al presente avviso e all'ordinanza di vendita - sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*" in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia e sui siti internet: *www.tribunalieste.qds.it* e *www.fallcoaste.it*; dell'avviso sarà data pubblicità anche mediante pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita sul "*Quotidiano di Sicilia*" cartaceo con diffusione regionale, nonché mediante pubblicazione sui siti immobiliari privati: *www.casa.it* - *www.bacheca.it* - *www.idealista.it* - *www.subito.it*.

**Fissa** la **vendita senza incanto - telematica con modalità sincrona mista** - per il **giorno 31 ottobre 2024, ore 17:00**, davanti a sé presso il suo studio in Caltanissetta, in via J. F. Kennedy n. 21, e con modalità telematiche collegandosi all'area riservata del PVGT. Il portale del gestore della vendita telematica sarà il sito *qds.fallcoaste.it*.

La predetta vendita senza incanto avverrà sulla base delle disposizioni del codice di procedura civile che regolano la validità e l'efficacia delle offerte di acquisto, per come in appresso specificato.

**1.- Il prezzo base d'asta** è fissato per il superiore **Lotto UNICO** in **€ 124.800,00 (centoventiquattromilaottocento,00)**. **L'offerta minima per la partecipazione alla vendita del Lotto UNICO è di € 93.600,00 (novantatremilaseicento,00) (pari al**

**75% del suddetto prezzo base).**

**2.-** Ognuno, 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., e che le offerte di acquisto possono essere presentate su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche come stabilito dagli artt. 12 e 13 del D.M. 26/2/2015 n. 32;

**3.- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno 30 ottobre 2024.**

Le offerte presentate in forma telematica, nelle modalità indicate negli artt. 12, 13, 14 e 15 del decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015, n. 32, devono essere depositate, entro la data e l'ora sopra indicata, 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, pari a 1/10 del prezzo offerto, dovrà essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "PROC.ESEC. 58/2023 R. ES. TRIBUNALE CALTANISSETTA" con IBAN IT95U0303216700010000965351; l'offerente dovrà avere 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.

Le offerte presentate su supporto analogico-cartaceo devono essere depositate presso lo studio del professionista delegato, entro le ore 12:00 del giorno 30 ottobre 2024.

L'offerente dovrà presentare una dichiarazione in regola con il bollo - corredata di copia di un proprio valido documento di identità e, se necessario, di valida

documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale), con l'indicazione, in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento - contenente, a pena d'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 la comminatoria – in mancanza – che le comunicazioni che lo riguardano saranno effettuate 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. 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. 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;

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

C) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere per il Lotto UNICO inferiore di oltre un quarto di € 124.800,00 (centoventiquattromilaottocento,00) (prezzo base d'asta), e quindi dovrà essere almeno pari ad € 93.600,00 (novantatremilaseicento,00) (offerta minima per la partecipazione alla vendita), a pena di inefficacia;

D) l'indicazione del termine di versamento del saldo prezzo nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita; si specifica che in mancanza d'indicazione, il versamento suddetto dovrà avvenire entro e non oltre il termine di centoventi giorni, salva la possibilità di chiedere la rateizzazione - sino a mesi dodici -

previa istanza al G.E.; 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;

E) l'indicazione delle modalità di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa;

F) 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.

**4.** - L'offerta su supporto analogico-cartaceo deve essere presentata in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o di suo delegato *ad hoc*, 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.

**5.** - L'offerta su supporto analogico-cartaceo deve essere accompagnata, a pena d'inefficacia, dal versamento, a mani del professionista delegato, di una somma, a titolo di cauzione, pari almeno ad 1/10 del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa.

**6.** - L'offerta presentata è irrevocabile, salvo che: a) il professionista delegato disponga la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.; b) il professionista delegato ordini l'incanto; c) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

**7.-** Le buste saranno aperte dal professionista delegato, nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, presso lo studio sito a Caltanissetta in via J. F. Kennedy n. 21, alla sola presenza di coloro che si dichiarino offerenti per il lotto cui si riferiscono le offerte in esame.

**8.-** Coloro che hanno presentato l'offerta su supporto cartaceo partecipino alla vendita innanzi al delegato, nel luogo nel giorno e all'ora indicati nel presente avviso di vendita; mentre, coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche partecipino alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi all'area riservata del PVGT il giorno e all'ora indicati nel presente avviso di vendita;

**9.-** Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale telematico delle relative operazioni a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c..

**9.-** In presenza di più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., con sistema telematico, facendo decorrere il tempo di tre minuti utile per effettuare offerta al rialzo con un rilancio in aumento non inferiore ad € 6.240,00 (seimiladuecentoquaranta,00) per il Lotto UNICO. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato provvisoriamente a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte saranno equiparabili, a chi ha fatto l'offerta per primo.

**10.-** In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita nel termine dallo stesso offerente indicato in offerta, ovvero, in mancanza di indicazione, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione. Il pagamento dovrà avvenire a mezzo assegni circolari non trasferibili all'ordine del professionista delegato, con indicazione del numero della procedura. In caso di inadempimento, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e verrà pronunciata la perdita della cauzione versata, a titolo di multa.

Ove ricorrano giustificati motivi, il G.E. potrà disporre, su istanza dell'aggiudicatario, che il versamento del prezzo abbia luogo con una

rateizzazione sino a mesi dodici.

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.

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

L'immobile oggetto della presente vendita è descritto con tutte le notizie richieste dall'art. 46 del Testo Unico 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, incluse eventuali modifiche e integrazioni successive, che comprendono dettagli relativi alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile; si avvisa inoltre che l'insufficienza di tali notizie può generare le nullità previste dall'art. 46, comma 1, del T.U. e dall'art. 40, comma 2, della L. 47/85, mentre l'aggiudicatario, in presenza dei presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni dell'art. 46, comma 5, del Testo Unico e dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85, che forniscono strumenti per la regolarizzazione di eventuali anomalie relative all'immobile.

Il presente avviso, l'ordinanza di delega e la perizia di stima con gli allegati sono visionabili, come sopra già specificato, sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*" in conformità

alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia e sui siti internet: [www.tribunalieste.qds.it](http://www.tribunalieste.qds.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it); dell'avviso sarà data pubblicità anche mediante pubblicazione della sintesi dell'avviso di vendita sul "Quotidiano di Sicilia" cartaceo con diffusione regionale, nonché mediante pubblicazione sui siti immobiliari privati: [www.casa.it](http://www.casa.it) – [www.bachecca.it](http://www.bachecca.it) – [www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.subito.it](http://www.subito.it).

Si avverte, inoltre, che, per ogni ulteriore informazione – anche in riferimento alla visita del compendio pignorato e alle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari – ed al fine di prendere visione della relazione di stima e dei relativi allegati, gli interessati potranno rivolgersi al custode e professionista delegato Dott. Antonio Balsamo, con studio in Caltanissetta, Via J. F. Kennedy n. 21, telefono 320.6563661.

Caltanissetta, li 06 luglio 2024

Dott. Antonio Balsamo

*Antonio Balsamo*

