

TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
SINCRONA MISTA
nella procedura esecutiva n.49/2023 R.G.Es.

Il sottoscritto Dott. Fabio Michele Maria Mastrosimone con studio in Caltanissetta, al Viale Conte Testasecca n. 44, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

VISTA

L'ordinanza di delega emanata dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dott. Francesco Lauricella in data 06.06.2024 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 49/2023 R.G.Es. e successivamente sono state delegate al sottoscritto Dottore le relative operazioni

AVVISA

Che il giorno 17 dicembre 2024 alle ore 16,00 presso il proprio studio, sito in Caltanissetta al Viale Conte Testasecca n. 44, secondo piano, si svolgerà la vendita Telematica Sincrona mista senza incanto in unico lotto del bene sottoposto ad espropriazione immobiliare che qui si descrive:

LOTTO UNICO

Lotto Unico: Piena proprietà di un appartamento sito nel Comune di Caltanissetta, Contrada Palombara, snc, fanno parte due appartamenti ubicati in unico corpo di fabbrica su un piano seminterrato e lotti di terreno identificati rispettivamente al Catasto Fabbricati e al catasto terreni

Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta

- Foglio 78, particella 2 sub.1 (casa inesistente) zona urbanistica E2
- Foglio 79, particella 2 sub. 3 (casa inesistente) zona urbanistica E2
- Foglio 78, particella 2 sub.4 (casa inesistente) zona urbanistica E2
- Foglio 78, particella 123, seminativo; Superficie 8.560 m2 zona urbanistica E2
- Foglio 78, particella 136, seminativo; Superficie 710 m2 zona urbanistica E2
- Foglio 78, particella 137, seminativo; Superficie 750 m2 zona urbanistica E2
- Foglio 78, particella 141, seminativo; Superficie 3.570 m2 zona urbanistica E2
- Foglio 78, particella 149, seminativo; Superficie 7.303 m2 zona urbanistica E2, di cui 377 m2 zona urbanistica E4
- Foglio 78, particella 232 sub 3 (Vedi catasto fabbricati)
- Foglio 78, particella 232 sub 4 (Vedi catasto fabbricati)
- Foglio 78, particella 232 sub 1 (bene comune non censibile)
- Foglio 78, particella 232 sub 5 (Locale Tecnologico in sanatoria m2 18,76)

Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta

- Foglio 78, particella 232 sub 3 piano s1, vani 6. Cat. A/7, classe 2: *Appartamento*
- Foglio 78, particella 232 sub 4 piano s1, vani 7. Cat. A/7, classe 2: *Appartamento*
- Foglio 78, particella 232 sub 1 TE (bene comune non censibile)
- Foglio 78, particella 232 sub 5 TE

Il tutto così come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore, Arch. Fernando A. Barbieri, alla quale si rinvia.

Disponibilità del bene: occupato dagli esecutati e dai fagli

Prezzo base d'asta € 379.018,00 (euro trecentosettantanovemiladiciotto/00)

Offerta minima di acquisto per la partecipazione alla vendita € 284.263,50 (euro duecentoottantaquattromiladuecentosessantatre/50) pari al 75% del suddetto prezzo a base d'asta.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto, a norma dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere proposte, a pena di inefficacia, 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 16:00 del giorno antecedente la data stabilita per il loro esame e per la vendita.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

- **L'offerta di acquisto in forma cartacea** deve essere presentata, entro le ore 16.00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del Professionista Delegato, Dott. Fabio Michele Maria Mastrosimone, con studio in Caltanissetta, al Viale Conte Testasecca n. 44;
- All'esterno della busta dovrà essere annotato il nome di chi materialmente provvede al deposito e la data fissata per l'esame delle offerte;
- Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate – a pena di inefficacia – dal deposito, mediante assegni circolari non trasferibili intestati: **“Dott. Fabio Michele Maria Mastrosimone n.q. R.G.Es. n. 49/2023 lotto unico”**, di una somma, a titolo di cauzione, pari al 10,00 % (dieci) del prezzo offerto. Il suddetto assegno dovrà essere inserito all'interno della busta contenente l'offerta di acquisto.

L'offerta cartacea, dovrà essere presentata mediante documento-dichiarazione in bollo e una volta presentata presso lo studio del Professionista Delegato, è irrevocabile.

L'offerente in forma cartacea e/o il suo 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

- **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.gruppoedicomspa.it
Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica";
- L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero 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;
- 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 casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015;
- L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10,00 % (dieci) del prezzo offerto, pena l'inefficacia dell'offerta, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E.s. 49/2023** al seguente codice **IBAN: IT29J0200816702000106903582**. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Il Bonifico, con causale "**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E.S. 49/2023 Lotto unico - Versamento cauzione, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma sul conto suddetto abbia luogo entro il giorno precedente la data fissata per la 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;
- L'offerente deve, altresì, procedere al pagamento del bollo 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 di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://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.dgsia@giustiziacert.it e ricevendo la Ricevuta di avvenuta consegna, è irrevocabile.

CONTENUTO DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA E/O TELEMATICA E DOCUMENTI DA ALLEGARE A SECONDA DELLA RELATIVA MODALITA'

L'offerta di acquisto in forma cartacea e/o telematica fatta personalmente o anche a mezzo di un avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., dovrà essere presentata mediante documento-dichiarazione in bollo sottoscritta dall'offerente e contenente i seguenti dati:

- per le persone fisiche: nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico, nonché copia di un valido documento d'identità dell'offerente; se l'offerente è coniugato dovrà presentare autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e, in caso di comunione legale, i dati anagrafici del coniuge; se l'offerente è minorente l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- per le società o altri enti: denominazione o ragione sociale, sede, partita IVA e codice fiscale, idoneo certificato del registro delle imprese contenente l'indicazione del legale rappresentante ed i poteri ad esso conferiti;
- i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato;
- il tempo e il modo del pagamento del saldo prezzo, degli altri oneri, diritti e spese di vendita; nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Si precisa che in mancanza di indicazione, il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato comunque entro e non oltre il termine di 90 gg. dall'aggiudicazione.
- l'aggiudicatario è tenuto, entro il termine massimo del versamento del saldo prezzo ed auspicabilmente almeno venti giorni prima di tale scadenza, dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

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'espressa dichiarazione di aver preso visione dei documenti ipo-catastali allegati all'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. e della perizia di stima;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale della persona che intende partecipare all'asta.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dalle norme del codice di procedura civile, artt. 571 e ss. c.p.c.;

All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Dott. Fabio Michele Maria Mastrosimone n.q. R.G.Es. n. 49/2023 lotto unico" a titolo di cauzione o copia del bonifico effettuato con numero di CRO in caso di offerta telematica, per un importo non inferiore ad 1/10 del prezzo offerto, con indicazione del

numero della procedura e del lotto per cui si partecipa. La suddetta cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. All'offerente che non risulti vincitore verrà immediatamente restituito l'assegno presentato come cauzione, salvo che non si sia presentato, nel qual caso si procederà ex art. 580 comma 2 c.p.c.

All'esterno della busta saranno annotati, a cura del professionista incaricato o di un suo delegato *ad hoc*: il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, il nome del professionista delegato alla procedura, la data fissata per l'esame delle offerte;

All'offerta dovrà essere indicata la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per 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 corrente della procedura esecutiva, da cui risulti anche il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ai fini della eventuale restituzione, in caso di mancata aggiudicazione;
- l'assegno circolare non trasferibile intestato: **“Dott. Fabio Michele Maria Mastrosimone n.q. R.G.Es. n. 49/2023 lotto unico”** (nel caso di offerta cartacea);
- 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 coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenni, 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 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 camerale 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 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.gruppoedicomspa.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 o 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 unica offerta, se l'offerta è per un 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 pari o superiore all'offerta minima, purchè non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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 però essere inferiore a:

€ 5.000,00 per il Lotto unico.

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

Il gestore tecnico della vendita telematica, Società "EDICOM S.R.L.", 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.gruppoedicomspa.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.gruppoedicomspa.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 purchè 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 nel deposito dell'offerta.

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

L'aggiudicato dovrà versare mediante bonifico bancario sul codice "IBAN: IT29J0200816702000106903582" relativo alla procedura esecutiva in oggetto, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nella propria offerta o, in mancanza, nel termine di **90 (novanta) giorni** dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Nello stesso termine e con le medesime modalità 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 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 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 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 si sia prestata una fideiussione autonoma irrevocabile e a prima richiesta per un importo pari ad almeno il 30 per cento del prezzo di vendita, in non più di tre tranches trimestrali di pari importo. 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 degli articoli 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, verranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio.

La partecipazione alla vendita, sia in forma cartacea e/o 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 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'Esecuzione:

- 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 ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA Spa;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, limitatamente al primo tentativo di vendita, tramite affissione di n.20 manifesti complessivi da destinare 2 al palazzo di giustizia di Caltanissetta, n.12 nel Comune in cui l'immobile si trova, gli altri 5 nel comune più vicino rispetto a quello in cui l'immobile è ubicato, pubblicare specifico avviso anche su un giornale locale (la Sicilia o Di Sicilia) o su un periodico locale di annunci in regola con i requisiti di legge, suggerito dalle parti o sul tabloid locale curato dalla Società ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA Spa;

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

Per ogni ulteriori informazioni rivolgersi presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato, nonché Custode Giudiziario del suddetto immobile, ogni martedì e giovedì dalle ore 09,00 alle ore 13,00.

(Tel. 0934/624496 cell. 329/7248217- e-mail: studioconsulenzamastrosimone@gmail.com)

Caltanissetta, 30 agosto 2024.

Il Professionista Delegato

Dott. Fabio Michele Maria Mastrosimone