

TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 26/2011 R.G. Es.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

(ART. 22 D.M. 26.02.2015 n. 32)

Il notaio **Salvatore Pilato** con studio in San Cataldo, Piazza della Repubblica n. 2, vista le ordinanze di delega G.E. del 06.03.2020 e del 21.10.2020, gli Artt. 591 bis e 570 c.p.c., nonché il D.M. 26.02.2015 n. 32

AVVISA

Che in data **11 dicembre 2024** alle **ore 10,00 e seguenti**, presso il suo studio in **San Cataldo**, Piazza della Repubblica n. 2, si procederà alla vendita senza incanto in modalità telematica sincrona mista del seguente bene immobile:

- **Lotto 1):** la piena proprietà di un **magazzino** facente parte dell'edificio sito in **Caltanissetta**, via Degli Orti snc, posto al piano seminterrato, avente accesso direttamente dall'esterno sia dalle sei aperture poste sul lato EST (quota piano seminterrato) sia da una scala interna posta sul lato OVEST che lo collega alla quota del piano terra su via Degli Orti, composto da un grande ambiente, un altro vano minore, un bagno wc, una zona filtro, un locale auto-clave, con una **superficie** utile totale di mq 1.079.

In confine con le particelle 185, 1216 sub 1, 1216 sub 78, 1216 sub 165, 1216 sub 164, 1216 sub 3 e particella 1218.

Censito al **Catasto Fabbricati** di **Caltanissetta** al foglio **122**, particella **1216** sub **194**, via Degli Orti n. 72, piano S1, z.c. 1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 1060, superficie catastale mq. 1137, R.C. Euro

3.065,69.

Il prezzo base d'asta è fissato in **Euro 43.731,56 (quarantatremilasettecentotrentuno virgola cinquantasei)**. L'offerta minima di acquisto è di Euro 32.798,67 (trentaduemilasettecentonovantotto virgola sessantasette).

PRECISAZIONI IMMOBILIARI E NOTIZIE URBANISTICHE. Per come si legge dalla CTU in atti, l'immobile sopra descritto fa parte di un edificio sito nel Comune di Caltanissetta, a valle di via N. Colajanni, oggi via Degli Orti; esso risulta composto da un piano seminterrato, un piano terra, da cinque piani in elevazione e da un piano mansarda; detto edificio, denominato "FB4", fa parte di un complesso immobiliare composto da quattro corpi di fabbrica denominati "FB1" - "FB2" - "FB3" - "FB4"; esso risulta confinante a Nord con corte esclusiva, a Sud con Fabbricato "FB3" e con cortile interno, a Est con strada di accesso al piano seminterrato (sottostante la via N. Colajanni) e a Ovest con via Degli Orti.

Il complesso edilizio, di cui fa parte il fabbricato oggetto di perizia, è stato realizzato in conformità alle Concessioni Edilizie n.34609 del 26/01/2000, n.6096 del 12/06/2003 e n.61098 del 23/02/2004 con destinazione d'uso "attività commerciale e abitazioni".

Per il fabbricato in oggetto ("FB4"), a seguito della realizzazione di opere abusive, la ditta costruttrice ha presentato in data 31/03/2004 istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 326/2003. Nello specifico, l'abuso consiste nel cambiamento di destinazione d'uso del piano seminterrato da autorimessa ad archivio, nel cambiamento di destinazione d'uso dei piani I, II, III, IV e V da abitazione ad uffici e nel cambiamento di destinazione

d'uso del piano sottotetto da cantine ad uffici. Successivamente, in data 07/07/2004, è stato chiesto il cambio di destinazione d'uso del piano terra da attività commerciale ad uffici e ambulatori medici.

In data 20/06/2019 la III Direzione Urbanistica – Servizio 2 – Edilizia rilasciava il Permesso di Costruire in Sanatoria n.33818/54554 e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria (per diversa intestazione) n.33818/54554/81807, definendo le procedure tecnico amministrative relative al piano terra e autorizzando le opere edilizie necessarie a frazionare l'immobile nelle attuali unità immobiliari.

Con nota del 23/07/2020 prot. n. 0071140/2020, il Dirigente della Direzione II – Servizio 2: SUAP - Edilizia ha determinato l'importo dovuto a conguaglio di oblazione per singola unità immobiliare, al fine di definire l'istanza di Condono Edilizio presentata in data 31/03/2004, nel seguente modo:

- Piano Seminterrato (Lotto 1): € 86.320,00 + € 1.113,65 (int.leg.) = € 87.433,65;

Il predetto importo è già stato detratto dal prezzo base d'asta sopra indicato.

Detto importo dovrà essere così versato: il 50% in un'unica soluzione e prima del rilascio del Condono Edilizio nelle casse dell'Erario sul c/c n. 255000 intestato a Ente Poste Italiane; la rimanente parte del 50% dovrà essere versato, sempre prima del rilascio del Condono Edilizio, nelle casse del Comune di Caltanissetta in un'unica soluzione, oppure, può essere rateizzata in tre anni dietro produzione di apposita polizza fideiussoria a garanzia della somma dovuta e dell'eventuale sanzione di legge per il ri-

tardato pagamento.

Per le irregolarità dell'immobile sopra descritto, 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.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova come meglio illustrato nella CTU in atti, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni ed accessori, servitù attive e passive legalmente costituite.

Per tutto quanto non previsto nel presente bando, si rinvia alla CTU redatta dall'Arch. Panepinto in data 05.10.2020, agli atti della procedura, che ciascun offerente dovrà dichiarare di aver visionato.

I - MODALITA' E CONDIZIONI GENERALI

1. La vendita verrà effettuata, al prezzo base d'asta e con le offerte minime sopra indicate, in modalità sincrona mista; la domanda di partecipazione all'incanto potrà, infatti, essere presentata su supporto analogico-cartaceo o in modalità in telematica secondo le specifiche istruzioni appresso indicate.

2. Chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte personalmente o a mezzo di avvocato ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

3. L'offerta di acquisto, dopo essere stata depositata (in forma cartacea o telematica), diviene irrevocabile (fatte salve le eccezioni di cui all'art. 571 terzo comma c.p.c.).

4. L'offerta deve essere presentata, con le specifiche modalità di seguito indicate, entro e non oltre le ore **12,00** del giorno **10 dicembre 2024** (antecedente a quello fissato per la vendita), a pena di inefficacia, con la pre-

cisazione che saranno valide le offerte presentate in telematico, la cui ricevuta di avvenuta consegna sarà elaborata dal gestore della posta elettronica del Ministero della Giustizia anche oltre le ore 12,00 ed entro le ore 23,59 del giorno antecedente alla gara.

5. La validità e l'efficacia delle offerte di acquisto è regolata dal codice di procedura civile.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma c.p.c., se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato o se l'offerente presta cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto o senza rispettare le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

II - PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

1. Colui che intende presentare l'offerta di acquisto in forma cartacea dovrà depositarla **presso lo studio del Notaio delegato** (sito in San Cataldo, Piazza della Repubblica n. 2), entro e non oltre il termine sopra indicato.

L'offerta dovrà essere munita di marca da bollo da 16 Euro ed inserita in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del notaio incaricato o di un suo delegato *ad hoc*: il nome e cognome, 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.

2. Nell'offerta di acquisto dovranno essere indicati:

A) 1. Per le persone fisiche: nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico, nonchè, in allegato, copia di un valido documento d'identità dell'offerente; se l'offe-

rente è extracomunitario, dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità; se l'offerente è coniugato dovrà allegare autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e, in caso di comunione legale, i dati anagrafici del coniuge; se l'offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai relativi rappresentanti legali, previa autorizzazione del giudice tutelare che, in copia autentica, dovrà essere allegata all'offerta insieme a copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta.

A) 2. Per le società o altri enti: denominazione o ragione sociale, sede, partita IVA e codice fiscale, con allegato idoneo certificato del registro delle imprese contenente l'indicazione del legale rappresentante ed i 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.

Ciascun 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.

B) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.

C) L'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato.

D) Il tempo e il modo del pagamento del saldo prezzo, nonché degli altri oneri, diritti e spese di vendita, secondo quanto indicato nel successivo Titolo V.

E) L'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (quali, ad esempio, l'agevolazione "prima casa" e/o l'applicazione del c.d. "prezzo valore"), anche in allegato, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione e contestualmente al versamento del saldo prezzo e degli altri oneri, diritti e spese di vendita, che verranno quantificati in funzione delle agevolazioni richieste (se effettivamente applicabili).

F) L'espressa attestazione di aver preso visione della relazione di stima (nella stessa offerta o in allegato).

G) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

All'interno della busta dovrà essere inserito, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Notaio Salvatore Pilato – Proc. Es. n. 26/2011 Lotto n. 1", di importo pari ad un decimo del prezzo proposto, a titolo di cauzione. La busta verrà idoneamente sigillata dal notaio incaricato, o dal suo delegato ad hoc, al momento del deposito.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, l'assegno della cauzione viene immediatamente restituito.

III - PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere compilata 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 www.astetelematiche.it.

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

L'offerta telematica dovrà contenere quanto indicato nell'art. 22 del D.M. 26.02.2015 n. 32, compilando gli appositi campi del modulo telematico, nonché, in allegato, tutto quant'altro richiesto al superiore Titolo II punto 2 (quali, ad esempio, documenti d'identità, procure, verbali, autorizzazioni giudiziarie, dichiarazioni in ordine a stati personali, richieste di agevolazioni fiscali, dichiarazione di presa visione della relazione peritale, ecc...), nonché copia della contabile del versamento della cauzione a mezzo bonifico bancario, come appresso precisato.

L'offerta d'acquisto telematica, insieme ai relativi documenti allegati, dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offer-
tapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui verrà 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.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "TRIBUNALE DI CALTANISSETTA - PROCEDURA ESECUTIVA 26.2011", al seguente IBAN: **IT70X0103016701000004730129** - in essere presso la Banca Monte Dei Paschi di Siena, Agenzia di Caltanissetta.

Il bonifico, con causale "**Proc. Es. n. 26/2011 - versamento cauzione Lotto n. 1**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la data fissata per la vendita. La copia della contabile del versamento andrà allegata all'offerta.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà restituita con bonifico bancario sullo stesso conto corrente.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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 "Vademecum per il pagamento telematico del bollo digitale", a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

IV - DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Nel giorno fissato per la vendita e la deliberazione sulle offerte, ovvero in **data 11 dicembre 2024** alle **ore 10,00** e seguenti, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di

apertura delle buste sopra indicato (studio del notaio delegato, sito in San Cataldo, Piazza della Repubblica n. 2), 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 30 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, fisica o telematica, da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base sopra indicato, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, il notaio 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'articolo 588 c.p.c..

Se vi sono più offerte, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il notaio delegato invita in ogni caso gli offerenti ad una gara, con la modalità sincrona mista, sul prezzo offerto più alto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo, con rilanci minimi stabiliti fin d'ora in **Euro 3.000 (tremila)**.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste contenenti le offerte cartacee e la visualizzazione delle offerte telematiche, ed il vaglio di ammissibilità delle une e delle altre.

Nel corso della gara, ciascun offerente partecipante alla stessa potrà fare

delle offerte in aumento, con il rilancio minimo sopra indicato, entro il termine di tre minuti dall'offerta precedente.

Il gestore tecnico della vendita telematica 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, 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 possa avere luogo la gara per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato procederà ad aggiudicare il lotto all'offerente che abbia presentato l'offerta più alta.

A parità di prezzo offerto, il notaio delegato terrà conto, nell'ordine: dell'importo della cauzione prestata; delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento del prezzo di acquisto; nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale ag-

giudicazione, e stilerà apposito verbale.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il notaio delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il notaio delegato non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c..

V – AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario, entro il termine di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare, presso il Notaio delegato, il prezzo di acquisto dedotto l'importo della cauzione già prestata, nonché gli altri oneri, diritti e spese di vendita che verranno quantificati al momento dell'aggiudicazione, a mezzo di due distinti assegni circolari non trasferibili intestati rispettivamente a "Trib. di Caltanissetta – Proc. Es. n. 26/2011" e "Notaio Salvatore Pilato", con l'avvertenza che in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 569 comma 3° c.p.c., quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione, su istanza dell'aggiudicatario, può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi.

Si avverte l'aggiudicatario che, in caso di mancato versamento delle somme dovute a titolo di saldo prezzo e di oneri accessori nel superiore termi-

ne, incorrerà nella decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione da parte della procedura.

VI - DISPOSIZIONI FINALI

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E., sono eseguite dal notaio delegato presso il suo studio.

Il presente bando, la relazione di consulenza tecnica e l'ordinanza di delega, alla quale si fa riferimento per quanto non disposto con il presente avviso, sono visionabili sui siti internet pvp.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it ; per ogni ulteriore informazione rivolgersi, personalmente previo appuntamento oppure telefonicamente, presso lo studio del Notaio delegato ogni martedì e giovedì dalle ore 18,00 alle ore 20,00 (Tel. 0934-932502 o 0934-573811, e-mail spilato@notariato.it; p.e.c. salvatore.pilato@postacertificata.notariato.it).

San Cataldo, li 09 ottobre 2024

Il professionista delegato
notaio Salvatore Pilato