

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

**N. 20/2022 R. G.Es. Imm.**

L'Avv. Laura Alfano con studio in Caltanissetta, via N. Savarese 47, n.q. di delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltanissetta, rende noto che in **data 4 marzo 2025 alle ore 16:00** in via L. Bissolati n. 7 (studio avv. Antonino Salomone), avrà luogo la vendita, in modalità sincrona mista, senza incanto dei seguenti beni immobili:

**LOTTO UNICO costituito da:**

*Piena proprietà di un deposito sito nel Comune di Campofranco (CL), via Arena n. 22, distinto in Catasto Urbano al foglio 7, part. 1951, sub 9, con annesso terreno, identificato in Catasto Terreni al foglio 7, part. lle 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 2926, 2927, 2928.*

*Il tutto così come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore, ing. Giuseppe Schillaci, alla quale si rinvia.*

**Descrizione:**

Trattasi di un locale deposito realizzato certamente prima del 1977, al quale si accede unicamente da una lunga scala a rampa unica dal civico 22 di via Arena in Campofranco. La scala conduce alla quota - 1 (piano sotto strada) dove si sviluppa il piano di calpestio dell'immobile. Quest'ultimo è ubicato all'interno del centro abitato di Campofranco poco distante dal Municipio, in area caratterizzata, prevalentemente, da costruzioni residenziali a schiera a due o al massimo tre piani. Sulla base della consistenza urbanistica e catastale, il deposito è costituito da tre vani: uno ubicato a sinistra scendendo le scale e ulteriori due, tra loro comunicanti, con accesso a destra della scala. I locali deposito regolarmente autorizzati e che oggi hanno diversa destinazione d'uso, sviluppano una superficie lorda commerciale di circa mq 82,00 mentre, la parte abusiva in ampliamento, ricadente sulle particelle anch'esse pignorate, sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa mq 31,00.

Occorre precisare che la attuale consistenza risulta totalmente difforme da quella catastale e da quella autorizzata urbanisticamente dall'UTC di Campofranco, sia

per la destinazione d'uso a cui sono adibiti i locali, sia per lo sviluppo planimetrico degli stessi.

In relazione alle difformità catastali nella CTU sono puntualmente evidenziati tutti gli interventi da porre in essere e i relativi costi necessari per ricondurre l'immobile in condizioni di legittimità urbanistica e catastale.

Trattandosi di locale adibito a deposito non rientra tra quelli per i quali vi è obbligo di redigere l'A.P.E.

In merito ai terreni trattasi di un appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare, formato da n. 9 particelle catastali ciascuna di ridottissime dimensioni. Nel complesso il fondo sviluppa una estensione pari a mq 1950. Sulla scorta del vigente strumento urbanistico del Comune di Campofranco ricade in area denominata **C3** (*delle attrezzature*) con destinazione d'uso a spazio pubblico o riservato alle attività collettive e a verde pubblico. Per la sua conformazione e ortografia e per la sua estensione il fondo mal si presta a qualsiasi tipo di trasformazione consentita dalla sua destinazione urbanistica. Tale trasformazione del lotto, sulla base di esigenze pubbliche e collettive, può essere intrapresa dall'Amministrazione Comunale.

Il tutto così come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore, Ing. Giuseppe Schillaci, alla quale si rinvia e deve considerarsi parte integrante del presente avviso.

**Prezzo base d'asta: € 12.206,75** (pari al ribasso del 25% rispetto all'ultimo tentativo) con offerta minima di € 9.155,06 (pari al 75% del suddetto prezzo base).

### **Regolarità edilizia:**

L'attuale consistenza del fabbricato rilevato però differisce **in maniera sostanziale** da quanto autorizzato nel 1978. Di seguito si riportano tutte le **difformità urbanistiche** che necessariamente devono essere sanate e/o ripristinate:

- 1) Cambio di destinazione d'uso dell'immobile attualmente adibito ad abitazione;
- 2) Realizzazione di nuove aperture (finestre e balconi) non autorizzate sul lato lungo a confine con il terrazzo;
- 3) Apertura di un vano porta non autorizzato largo circa m 1.30 e alto m. 2.10 che collega i due ambienti allo stato adibiti a cucina e soggiorno e di un vano porta interno largo circa m 0.90 per collegare l'esistente alla parte abusiva in ampliamento;

- 4) Ampliamento abusivo consistente in un corpo di fabbrica formato da corridoio bagno, camera da letto e ripostiglio esterno;
- 5) Realizzazione del terrazzo prospiciente il lato lungo del fabbricato;
- 6) Realizzazione nell'appezzamento di terreno di diverse costruzioni da eliminare (*ricovero animali, scale, barbecue, ecc...*).

Gli interventi più significativi, realizzati abusivamente sul cespite pignorato, **non possono essere sanati**, poiché non ricorrono le condizioni richiamate dall'art 36 della Legge 380/2001 trattandosi di abusi, urbanisticamente non conformi. In particolare, il cambio di destinazione d'uso, l'ampliamento del fabbricato, la superficie non residenziale adibita a terrazzo e le costruzioni presenti sul terreno devono essere demolite e ricondotte alla consistenza del fabbricato autorizzata nel 1978.

È possibile ricorrere al suddetto art. 36 della L. 38/2001, per sanare, al più, le riscontrate difformità presenti nella distribuzione degli infissi esterni sul lato lungo (porte e finestre).

Si riassumono di seguito gli interventi necessari per ricondurre il bene pignorato in condizioni di legittimità urbanistica:

- ripristino della destinazione d'uso dei locali autorizzati.
- demolizione dell'intero corpo di fabbrica realizzato in ampliamento (Volume abusivo della muratura pari a circa mc. 28,00) e delle varie costruzioni presenti sul terreno.
- demolizione della pavimentazione e del massetto del terrazzo prospiciente il lato lungo del fabbricato;
- ripristino e chiusura del passaggio di accesso largo m 1,30 praticato nella parete che divide i due vani destinati a deposito e del vano porta di circa m. 0,90 realizzato per mettere in comunicazione la parte esistente con quella abusiva.
- presentazione di una SCIA per rendere conformi gli infissi esterni (porte e finestre) praticati senza autorizzazione sulla parete a confine con il terrazzo.

L'importo di tali opere, stimato dal CTU in via presuntiva e sulla base di un computo metrico forfettario di tutti gli interventi materiali ed amministrativi necessari per ripristinare lo stato di legittimità comprensivo delle spese per incaricare un tecnico abilitato alla conduzione delle necessarie formalità tecniche ed amministrative per procedere nel ripristino e al termine al riaccatastamento del deposito si stima in via presuntiva pari a **€. 15.000,00.**

Tutto meglio descritto nella Relazione di Consulenza Tecnica che deve intendersi qui richiamata.

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](http://www.astetelematiche.it)

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Laura Alfano

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 del professionista delegato sito in Caltanissetta in via Nino Savarese n. 47.

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, in 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 i locali sopra indicati, 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: "E.I.N.20/2022 TRIBUNALE DI CALTANISSETTA RG" offerta 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, 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](http://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](mailto: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 la Banca Unicredit - Agenzia Piazza Trento Caltanissetta IBAN: *IT 32 J 02008 16701 000106535948*. La causale del bonifico dovrà essere: "*versamento cauzione – Trib. CL Proc. Es. Imm. RG 20/2022*";

- 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](http://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'offerte 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 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 aperto presso Banca Unicredit Agenzia Piazza Trento di Caltanissetta - IBAN: *IT 32 J 02008 16701 000106535948*.

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.

Si avvisa che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato 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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo studio del professionista delegato, Avv. Laura Alfano, al cell. 3407858982 previo appuntamento.

Caltanissetta, 12.11.2024

***Avv. Laura Alfano***