



A norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. i creditori possono proporre istanza per l'assegnazione del lotto al prezzo a base d'asta, stabilito per l'esperimento della vendita di cui al presente bando.

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive legalmente costituite meglio descritte nella relazione dell'Ingegnere Giuseppe Galanti cui si fa esaustivo riferimento.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura o consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Da ciò ne discende che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, ovvero per qualsiasi altro motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per quanto attiene la **regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile**, l'Ingegnere incaricato per la stima ha rilevato che **non può attestarsi la conformità urbanistica dell'immobile oggetto di vendita.**

Per come reso dall'esperto stimatore nella CTU allegata al presente bando, sono state rilevate delle **variazioni distributive rispetto al progetto del piano tipo dell'edificio.** In particolare:

*“dal confronto tra gli elaborati di progetto allegati alla S.C.I.A. del 03.12.2018, inoltrata dalla odierna società locataria (allegato 2-e), rispetto ai quali il tecnico redattore ne attestava la conformità edilizia nell'ambito della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) prot. n° 631655 del 26.07.2017 redatta dall'arch. Fabrizio Di Dio, e la conformazione planimetrica rilevata nel corso del sopralluogo del 19.05.2023 (allegato 4), si evidenzia la difformità della distribuzione interna, con particolare riferimento al blocco ufficio-nc che risulta avere una diversa consistenza. Le altre partizioni interne rilevate, costituite da partizioni prefabbricate modulari, presentano caratteristiche di precarietà e sono strettamente connesse all'attività oggi condotta all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento, così come espressamente dichiarato dal tecnico incaricato di descrivere l'attività oggi in essere, e come tali saranno certamente rimosse al cessare della stessa attività. Si rileva inoltre la presenza di un'apertura che collega il sub 26, oggetto di pignoramento, con il limitrofo sub 25, non interessato al pignoramento, non riportato nei suddetti elaborati grafici allegati alla S.C.I.A.”*

Le suddette difformità riscontrate, fatta eccezione per la trasformazione del pergolato in portico e della presenza del collegamento tra sub 26 e sub 25, possono essere sanate con la presentazione di una C.I.L.A.

tardiva la quale prevede il pagamento di una sanzione, quantificata in € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, recepito dalla Regione Sicilia all'art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016 e ss. mm. e ii.

Al suddetto importo devono aggiungersi gli oneri tecnici per la predisposizione e presentazione della relativa pratica presso il S.U.E., quantificabile in € 1.500,00.

Con riferimento invece alle altre difformità su elencate, le stesse dovranno essere oggetto di riduzione in pristino e, nello specifico, la rimozione della copertura dell'esistente portico in modo tale da restituire l'originaria funzione di pergolato, il cui costo può quantificarsi in € 5.000,00 e la chiusura del collegamento tra il sub 26 ed il limitrofo sub 25, il cui costo è quantificabile in € 600,00.

Detti importi sono stati già detratti dal prezzo di stima pari ad € 103.500,00, ottenendo il valore posto quale prezzo a base d'asta, pari ad **€ 95.400,00**.

Per tutto quanto non meglio indicato nel presente avviso si rinvia al contenuto tutto della relazione dell'Ingegnere Galanti cui si fa esaustivo riferimento.

Si precisa che, le nullità previste dall'art. 46 comma 1 del T.U. 6/6/2001 n. 380 e dall'art. 40 della L. 28/2/1985 n. 47 e successive modificazioni, ovvero l'insufficienza di tali notizie tali da determinare le nullità non si applicano agli atti di trasferimento derivanti da procedure esecutive immobiliari ai sensi del comma 5 del medesimo articolo 46, con espresso avviso che, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui al suddetto 5 comma dell'articolo 46 e del comma 6 dell'art. 40 della citata L. 47/85 e completare l'iter per la regolarizzazione urbanistico - edilizia dell'immobile pagando i relativi costi ed oneri.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare **l'offerta irrevocabile di acquisto 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 11:00 del giorno 05.02.2025, antecedente a quello fissato per la vendita.**

## **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA**

1. L'offerta di acquisto in forma cartacea, munita di marca da bollo, deve essere presentata, entro le ore 11,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato, Avvocato Gianluca, con studio in Viale della Regione 30 a Caltanissetta.

2. All'esterno della busta, a cura del professionista Delegato o di un suo delegato *ad hoc*, sarà annotato 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;
3. Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate – a pena di inefficacia - dal deposito, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a “**avv. Gianluca Nicosia– Proc. Es. 12/2023 – ed indicazione del numero di lotto per il quale si intende partecipare**”, di una somma, a titolo di **cauzione, pari al 10%** del prezzo offerto per il lotto cui si intende partecipare.

Il suddetto assegno dovrà essere inserito all'interno della busta contenente l'offerta di acquisto.

**L'offerta cartacea, 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 offerta presentata da più soggetti, la stessa completa dei dati di tutti gli offerenti, dovrà essere sottoscritta da parte di tutti gli offerenti, indicando anche chi tra gli offerenti ha l'incarico e la facoltà di formulare le eventuali offerte in aumento e dovranno altresì essere allegati i documenti come infra indicati.

#### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

1. 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.
2. L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia “offerta.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.
3. 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.
4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, pena l'inefficacia dell'offerta, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 12/2023 al

seguente codice **Iban: IT25B0103016701000005084181 (MONTE DEI PASCHI DI SIENA).**

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Procedura Esecutiva n. 12/2023 - versamento cauzione – ed indicazione del numero di lotto*", dovrà essere effettuato in tempo utile in modo tale che l'accredito della somma sul conto suddetto abbia luogo entro lo scadere del termine per la presentazione delle offerte. 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.

5. L'offerente deve, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto 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".
6. In caso di offerta formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta con specificazione dell'incarico e della facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.  
L'offerta telematica, una volta inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si riceve la pec di avvenuta consegna, è irrevocabile.

#### **CONTENUTO COMUNE ALL'OFFERTA CARTACEA E/ O TELEMATICA E DOCUMENTI DA ALLEGARE A SECONDA DELLA RELATIVA MODALITA'**

L'offerta d'acquisto, cartacea e/o telematica deve contenere:

1. nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente oltre all'indicazione del lotto cui si intende riferire l'offerta.  
Ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza, ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria di effettuare tutte le comunicazioni presso la cancelleria del Tribunale. Se l'offerente è coniugato dovrà presentare auto-dichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e se in comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i 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, interdetto e/o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta rispettivamente dai genitori, dal tutore ovvero anche da parte del curatore previa autorizzazione

del Giudice Tutelare. Se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

2. I dati identificativi del lotto per il quale l'offerta viene proposta.
3. L'indicazione del prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo a base d'asta, pena l'inefficacia dell'offerta.
4. Il termine del versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che comunque non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione.
5. L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dei documenti ipo-catastali a corredo.
6. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, in caso di offerta telematica;
7. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
8. L'indicazione dei dati dell'assegno circolare non trasferibile relativo alla cauzione, in caso di offerta cartacea.
9. L'eventuale recapito di telefonia fissa e/o mobile ove 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 sul conto 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 a "avv. Gianluca Nicosia- Pre. Es. n. 12/2023 ed indicazione del numero di lotto per il quale si intende partecipare"** (nel caso di offerta cartacea);
  - la eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o l'applicazione del c.d. "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione e contestualmente al versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate anche le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, 7° comma del D.M. 227/2015;
10. L'offerta depositata è irrevocabile salvo che: a) il professionista delegato ordini l'incanto; b) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

## **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.astetelematiche.it](http://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 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, **purché non inferiore di oltre 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 essere inferiore a € 2.000,00.**

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

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, 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.astetelematiche.it](http://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](http://www.astetelematiche.it) e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Se il prezzo offerto al termine della gara di cui al primo comma dell'art. 573 c.p.c. è inferiore al prezzo base sopra indicato, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In questo caso, il professionista delegato procederà all'assegnazione.

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 purché 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 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'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.

Trattandosi di immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi dell'art.38 del D. L. vo 10/9/1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario avrà facoltà di subentro nel contratto di finanziamento prevista nel comma 5° dell'art. 41 D.Lgs. 1/9/1993 n. 385.

L'aggiudicatario che ha presentato offerta con modalità telematica dovrà versare mediante bonifico sul codice **Iban: IT25B0103016701000005084181 - MONTE DEI PASCHI DI SIENA** 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 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale). L'aggiudicatario che ha presentato l'offerta con modalità cartacea dovrà versare, o tramite bonifico sul codice **Iban: IT25B0103016701000005084181 - MONTE DEI**



**PASCHI DI SIENA** relativo alla procedura esecutiva in oggetto, oppure mediante assegno circolare non trasferibile **intestato a “avv. Gianluca Nicosia– Prc. Es. n. 12/2023 ed indicazione del numero di lotto per il quale si intende partecipare”**, 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 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, 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.

Laddove ricorrano giustificati motivi, su istanza dell'aggiudicatario, il Giudice potrà disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo ratealmente in tre tranches trimestrali di pari importo. 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 trenta (30) per cento del prezzo di vendita. 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Maggiori informazioni possono essere reperite contattando il professionista delegato avv. Gianluca Nicosia, presso lo studio del medesimo sito in Caltanissetta Viale della Regione n. 30, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (0934 1903178 -0934 1906507).

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 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- 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 [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it.

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

***Caltanissetta, li 25.11.2024***

***Il Prof. Delegato***

