

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 31 / 2021 R.G.ES.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA
A PARTECIPAZIONE MISTA, AI SENSI DEGLI ARTI 490, 570 E 591 BIS C.P.C.**

* * *

Il sottoscritto Avv. Fabio Gallo, n. q. di professionista delegato nel procedimento esecutivo n. 31/2021 R.G. Es. a norma dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **15 Febbraio 2025** alle ore **9:00**, presso il suo studio in Caltanissetta, via Malta n. 39 avrà luogo dinanzi a sé la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona a partecipazione mista** dei beni immobili assoggettati ad espropriazione forzata qui di seguito descritti.

LOTTO UNO : appartamento sito a Caltanissetta (CL) in via Piazza Armerina n. 6, posto al secondo piano, con ingresso a destra salendo le scale, composto da quattro vani e accessori. Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta (CL) al foglio 121, particelle 31 subalterno 37 e 209 subalterno 10 graffate, piano 2, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, vani 6,5, R.C. € 453,19;

Il prezzo base d'asta è fissato : in € **65.736,00**, pari al prezzo determinato ai sensi dell'art. 568 comma 3 c.p.c..

L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è di € **49.302,00** (pari al 75% del relativo prezzo base sopra citato).

LOTTO DUE : porzione di fabbricato sito a Caltanissetta (CL) con ingresso dal civico 32 della via Villaglori, composto da due vani e accessori al primo piano. Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta (CL) al foglio 302, particella 172 subalterno 4, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, vani 4, R.C. € 173,53;

Il prezzo base d'asta è fissato : in € **20.959,20**, pari al prezzo determinato ai sensi dell'art. 568 comma 3 c.p.c..

L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è di € **15.719,40** (pari al 75% del relativo prezzo base sopra citato).

LOTTO TRE: è composto da: 1) porzione di fabbricato sito a Caltanissetta in contrada Busiti - Xirbi s.n., costituita da un vano, cucina e bagno, censita nel

Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al **foglio 83, p.lla 157 subalterno 1**, piano T, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, vani 2, R.C. € 55,67; **2)** stalla e porcilaia, con annessa una corte esclusiva, site in c.da Busiti - Xirbi s.n., censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al **foglio 83, p.lla 157 subalterno 2**, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, mq. 42, R.C. € 134,49; **3)** appezzamento di terreno sito nella stessa contrada Busiti - Xirbi della superficie catastale di are 3.18, censito nel Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta al **foglio 83, particelle 468**, qualità seminativo, di are 02.48, R.D. € 0,38, R.A. € 0,10 e **480**, qualità seminativo, di are 00.70, R.D. € 0,11, R.A. € 0,03; **4)** appezzamento di terreno ubicato nella medesima contrada Busiti - Xirbi della superficie catastale di ha 01.57.10, censito nel Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta al **foglio 82, particelle : 70**, qualità seminativo, di are 88.20, R. D. € 27,33, R.A. € 11,39; **77**, qualità seminativo, di are 68.90, R.D. € 21,35, R.A. € 8,90.

Il prezzo base d'asta è fissato : in **€ 50.788,00**, pari al prezzo determinato ai sensi dell'art. 568 comma 3 c.p.c..

L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è di **€ 38.091,00** (pari al 75% del relativo prezzo base sopra citato).

LOTTO QUATTRO: è composto da : **1)** appezzamento di terreno sito in territorio di Caltanissetta nella contrada Misteci, censito nel Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta al **foglio 229, particella 30**, qualità seminativo, di ha 04.16.00, R.D. € 179,18 e R.A. € 40,13; **2)** appezzamento di terreno sito in territorio di Caltanissetta nella Contrada Valli, censito nel Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta al **foglio 176, particella 5**, qualità seminativo, di ha 01.05.10, R.D. € 17,09, R.A. € 6,95; **3)** appezzamento di terreno sito in territorio di Caltanissetta nella contrada Valli, della superficie catastale di ha 01.75.20, censito nel Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta (CL) al **foglio 176, particelle 119**, qualità seminativo, di ha 01.59.35, R.D. € 86,41, R.A. € 24,69, **120**, qualità seminativo, di ha 00.15.45, R.D. € 8,38, R.A. € 2,39 e **121** di ha 00.00.40, R.D. € 0,12, R.A. € 0,05.

Il prezzo base d'asta è fissato : in **€ 171.697,50**, pari al prezzo determinato ai sensi dell'art. 568 comma 3 c.p.c..

L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è di **€ 128.773,13** (pari

al 75% del relativo prezzo base sopra citato).

LOTTO CINQUE: appezzamento di terreno sito in territorio di Santa Caterina Villarmosa (CL) nella contrada Zabbara, della superficie catastale di are 43.30. Detto immobile è censito nel Catasto Terreni del Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) al foglio 67, particelle **211**, qualità oliveto, di are 25.40, R.D. € 12,78, R.A. € 8,36, **217**, qualità oliveto, di are 10.10, R.D. € 6,39, R.A. € 3,45 e **223**, qualità oliveto, di are 07.80, R.D. € 3,92, R. A. € 2,38.

Il prezzo base d'asta è fissato : in € **10.825,00**, pari al prezzo determinato ai sensi dell'art. 568 comma 3 c.p.c..

L'offerta minima per la partecipazione alla vendita è di € 8.118,75 (pari al 75% del relativo prezzo base sopra citato).

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

Si rimanda per ogni ulteriore approfondimento, anche di carattere urbanistico ed edilizio, alla relazione di stima redatta dal CTU Arch. Raimonda Anzalone, che viene pubblicata con i relativi allegati - unitamente al presente avviso, all'ordinanza di nomina del 3.11.2023 e a quella di correzione di errore materiale del 13.11.2024 - sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Si avverte che, in caso di eventuali irregolarità in materia urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, in ogni caso, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del T.U. 380/01 e di cui all'art. 40 della L. 47/85.

Ognuno, eccetto il debitore, 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..

La vendita si svolgerà in **modalità telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di vendita e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. nonché in base al Decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 n. 32.

Gli interessati potranno presentare l'offerta in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.garavirtuale.it a cura del professionista delegato.

Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità; coloro che hanno formulato offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato alla vendita.

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo sia in via telematica sia comparando innanzi al professionista delegato.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITA' CARTACEA

Le offerte di acquisto in forma cartacea dovranno essere presentate presso lo studio dell'Avv. Fabio Gallo, sito a Caltanissetta in Via Malta n. 39, entro le ore 12:00 del giorno 14.2.2025.

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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

B) i dati identificativi del lotto 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 (75%) al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita;

D) l'indicazione del termine (non superiore comunque a centoventi giorni) di versamento del saldo prezzo nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita;

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.

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da 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.

L'offerta deve essere accompagnata, a pena d'inefficacia, dal deposito, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva n. 31/2021 R.G.Es., di una somma, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto. Il predetto assegno deve essere inserito nella busta, contenente l'offerta, che il professionista, o il suo delegato *ad hoc*, sigilla al momento della presentazione dell'offerta medesima.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo che : a) il professionista delegato ordini l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto in forma telematica dev'essere presentata entro le 12:00 del giorno 14.2.2024 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.garavirtuale.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@giustiziacerit.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.

A tal proposito, si precisa che saranno considerate valide le offerte presentate in modalità telematica, la cui ricevuta di avvenuta consegna sarà elaborata dal gestore della posta elettronica del Ministero della Giustizia anche oltre le ore 12.00 purché entro le ore 23.59 del giorno 14 febbraio 2024.

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 (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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 bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 31/2021 R.G.Es. Trib. di Caltanissetta al seguente codice Iban: IT31R0895216701000000243813 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “Procedura Esecutiva n. 31/2021 versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito della somma abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

L'offerente deve 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".

Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.

L'offerta telematica, una volta che è inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si riceve la pec di avvenuta consegna, è irrevocabile.

Anche l'offerta telematica deve contenere, a pena d'inefficacia, le indicazioni e i dati richiesti per l'offerta cartacea e sopra descritti alle lettere A), B), C), D), E) ed F) ed inoltre : la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta telematica, al fine di ricevere le comunicazioni previste

All'offerta telematica – come per l'offerta cartacea - va allegata 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. Inoltre, ad essa deve essere allegata la documentazione attestante il versamento della cauzione 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.

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.garavirtuale.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 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, ma 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° cpc salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

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 di tutte le 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 i lotti uno, due, tre e quattro; € 2.000,00 per il lotto cinque.

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

Tuttavia si precisa che se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi 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, il professionista delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

Il gestore tecnico della vendita telematica, EDICOM S.p.A., 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.garavirtuale.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.garavirtuale.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 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 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'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà versare mediante bonifico bancario sul codice Iban IT31R0895216701000000243813 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).

Nello stesso termine e con le medesime modalità ciascun 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 cpc 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 non più di tre tranche 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.

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.

Il presente avviso, l'ordinanza di vendita del 3.11.2023, il provvedimento di correzione di errore materiale del 13.11.2024 e la relazione di stima con i relativi allegati sono visionabili, come sopra già specificato, sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.


Maggiori informazioni possono essere reperite contattando il professionista delegato nonché custode Avv. Fabio Gallo presso lo studio del medesimo sito in Caltanissetta nella via Malta n. 39, previo appuntamento da concordare telefonicamente (tel. 333-1652646).

La partecipazione alla vendita, 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.

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

Caltanissetta, 14.11. 2024

Avv. Fabio Gallo

A handwritten signature in black ink, reading "Fabio Gallo". The signature is written in a cursive style with a large initial 'F' and a long, sweeping tail on the 'o'.