

**TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA**

DIVISIONE ENDOESECUTIVA N. 722/2022 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 l'ordinanza di delega del G.I. del 15.12.2022 nell'ambito del contenzioso civile iscritto al n. 722/2022 R.G. a seguito della procedura esecutiva n. 38/2020 R.G. Es., visti gli Artt. 591 bis e 570 c.p.c., nonché il D.M. 26.02.2015 n. 32

**AVVISA**

Che in data **21 febbraio 2025** 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 dei seguenti beni immobili:

- **Lotto 1):** la piena proprietà di un magazzino sito in **Caltanissetta**, contrada Grottarossa sn, ad una elevazione fuori terra, composto da un locale deposito, un bagno ed un ripostiglio, con annessa corte esclusiva estesa mq. 445.

In confine con la particella 193 da tre lati e la particella 38.

Censito al **Catasto Fabbricati** di **Caltanissetta** al foglio **237**, particella **185**, contrada Grottarossa snc, piano T, Zona Cens. 2, Cat. C/2, Classe 1, consistenza mq. 110, superficie catastale mq. 158, r.c Euro 284,05.

Il prezzo base d'asta è fissato in **Euro 11.467,28 (undicimilaquattrocentsessantasette virgola ventotto)**. L'offerta minima di acquisto è di Euro 8.600,46 (ottomilaseicento virgola quarantasei).

- **Lotto 2)**: la piena proprietà di un appezzamento di terreno agricolo sito in **Caltanissetta**, contrada Grottarossa, catastalmente esteso mq. 30.171 (trentamilacentosettantuno).

In confine con strada interpodereale e le particelle 38, 47, 36 e 305.

Censito al **Catasto Terreni** di **Caltanissetta** al foglio **237**, particella **193**, porzione AA, qualità vigneto, classe 1, di ha. 0.85.00, r.d. Euro 122,92, r.a. Euro 37,31, e porzione AB, qualità incolto produttivo, classe U, di ha. 2.16.71, r.d. Euro 4,48, r.a. Euro 2,24.

Il prezzo base d'asta è fissato in **Euro 23.547,53 (ventitremilacinquecentoquarantasette virgola cinquantatre)**. L'offerta minima di acquisto è di Euro 17.660,65 (diciassettemilaseicentosessanta virgola sessantacinque).

\*\*\*

Per come si legge dalla CTU in atti il fabbricato di cui al **Lotto 1** (ove è indicato come "Bene n.2" e "Lotto 2"), è stato realizzato in forza della Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Caltanissetta n. 16943/2745-V<sup>^</sup> in data 04/06/1980, per eseguire la costruzione di un casotto motore; nella seduta della Commissione Edilizia del 14/09/1983, verbale n. 1158, è stato emesso parere favorevole per gli elaborati grafici di progetto per la costruzione di un fabbricato rurale a piano terra, approvato in data 16/03/1984 n. 25878/4224.

L'immobile non necessita certificazione APE; l'immobile è sprovvisto di dichiarazione di conformità degli impianti.

\*\*\*

Per come si legge dalla CTU in atti, il terreno agricolo di cui al **Lotto 2**

(ove è indicato come "Bene n.3" e "Lotto 3"), sopra descritto, è posto ad un'altezza di circa 400 m s.l.m., ha giacitura in lieve pendenza e forma poligonale; risulta ad oggi coltivato ed utilizzato come segue:

- a vite per circa 700 piante per una superficie di circa mq. 8.500;
- a pesco per circa 370 piante per una superficie di circa mq. 7.000;
- a olivo per circa 200 piante per una superficie di circa mq. 14.671.

L'accesso avviene direttamente da una strada interpoderale, nei pressi della SS 122 Serradifalco - Canicatti.

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Caltanissetta in data 20/07/2021, si evince che l'area ricade in Zona Territoriale Omogenea- E2 "Verde agricolo dei feudi" del vigente P.R.G.

\*\*\*

Per eventuali irregolarità degli immobili sopra descritti, 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.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano 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'Architetto Marco Antonio Cocciadiferro in data 05.01.2022 e successiva integrazione del 12.04.2022, 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 per ciascun lotto, 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 20 febbraio 2025 (antecedente a quello fissato per la vendita), a pena di inefficacia, con la precisazione che saranno valide le offerte presentate in telematico entro il predetto termine, 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 do-

vrà 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'offerente è extracomunitario, dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità; se l'offerente è coniugato dovrà allegare autodi-chiarazione 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 "TRIB. DI CL PROCEDIMENTO CIVILE N. 722/2022 - Lotto n. ...", (N.B.: specificare il numero del

lotto per il quale si partecipa), 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.astelematiche.it](http://www.astelematiche.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](mailto: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 "**TRIB. DI CL PROCEDIMENTO CIVILE N. 722/2022**", al seguente IBAN: **IT 98 B 01030 16701 000004995761**, in essere presso la Banca Monte Dei Paschi di Siena, Agenzia di Caltanissetta.

Il bonifico, con causale "PROC. N. 722/2022 R.G. - versamento cauzione Lotto n. ..." (specificare il numero del lotto per il quale si intende concorrere), 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 € 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](http://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 21 febbraio 2025** 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](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 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 dispo-

sta 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 1.000,00** (mille virgola zero zero) per il Lotto n. 1, ed in **Euro 2.000,00** (duemila virgola zero zero) per il Lotto n. 2.

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](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.

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 aggiudicazione, 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 120 (centoventi) 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 CL PROCEDIMENTO CIVILE N. 722/2022" 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; in tal caso, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta potrà essere immesso nel possesso dell'immobile 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 aggiudicazione; 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.

Si avverte l'aggiudicatario che, in caso di mancato versamento delle somme dovute a titolo di saldo prezzo e di oneri accessori nel superiore termine, 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](http://pvp.giustizia.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); per ogni ulteriore informazione rivolgersi, personalmente previo appuntamento o telefonicamente, presso lo studio del Notaio delegato ogni martedì e giovedì dalle ore 18,00 alle ore 20,00 (Tel. 0934-932502, 0934-573811, e-mail [spilato@notariato.it](mailto:spilato@notariato.it); p.e.c. [salvatore.pilato@postacertificata.notariato.it](mailto:salvatore.pilato@postacertificata.notariato.it)).

San Cataldo, li 30 dicembre 2024

Il notaio delegato

Salvatore Pilato