

TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
DELEGATA A PROFESSIONISTA
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 41/2018 R.G.Es

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Lauricella, con studio in San Cataldo (CL), Via Empedocle n. 28, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltanissetta con ordinanza del 15/02/2023 nella procedura indicata in epigrafe

AVVISA

che in data **14/05/2025** alle ore **16.30**, presso il proprio studio legale sito in San Cataldo (CL), Via Empedocle n. 28, si procederà alla **vendita telematica a partecipazione mista** del bene immobile assoggettato ad espropriazione di seguito descritto.

Tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, verranno eseguite dal sottoscritto professionista presso il proprio studio.

BENI POSTI IN VENDITA

Lotto unico:

piena proprietà di appartamento di civile abitazione sito nel comune di San Cataldo (CL), alla via Garigliano n. 15, piani T - 1 - 2, distinto al N.C.E.U. al foglio n. 52, particella n. 1292, sub. 5, Categoria A/3, Consistenza vani 8, rendita catastale Euro 216,91.

L'immobile, che confina, da un lato, con altri proprietari e, dall'altro, con la Via Saetta, si affaccia su via Grigliano, n. 15, dove vi è l'ingresso. È composto da un piano terra, un piano primo e un piano secondo. Il piano terra e il piano primo sono collegati da una scala interna. Il piano terra ha una superficie lorda di 80,40 mq ed è costituito da salone, cucina, servizio igienico e piccolo disimpegno. Il piano primo ha una superficie lorda di

80,40 mq ed è costituito da camera da letto, ripostiglio, WC, disimpegno e due camerette. Dal piano primo si accede, tramite una scala a chiocciola in metallo, al secondo piano. Il piano secondo è costituito da un terrazzo aperto avente la superficie di mq 54,30 e da parte chiusa avente una superficie lorda di 34,20 mq. La parte chiusa è costituita da una camera e un ripostiglio. Le rifiniture del piano terra e del piano primo, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, porte interne, infissi e impianti, sono in buone condizioni, mentre le rifiniture del piano secondo non sono in buone condizioni. Gli impianti elettrici e termico sono regolarmente funzionanti. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo. Ai piani si segnalano macchie dovute all'umidità.

Il CTU ha quantificato in € 2.000,00 i costi per sanare gli abusi riscontrati nell'immobile, per l'esecuzione di opere interne, di cui € 1.000,00 per sanzione pecuniaria ed € 1.000,00 per spese relative alle competenze tecniche. Tali spese sono state computate ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta.

Il CTU ha provveduto all'aggiornamento catastale del secondo piano dell'immobile.

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica, di classe G.

Si precisa che la descrizione del suddetto immobile, nonché tutte le indicazioni sopra riportate sono state ricavate dalla CTU depositata in atti – a firma dell'esperto Ing. Alù Gaetano – alla quale si rimanda per informazioni ulteriori e più dettagliate sulla regolarità urbanistico-edilizio-catastale e degli impianti, nonché sugli importi dovuti per oneri e/o spese di regolarizzazione.

In ogni caso, per eventuali irregolarità, gli aggiudicatari potranno avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui agli artt. 46 D.P.R. n. 380/2001 e 40 L. n. 47/1985.

MODALITA' DELLA VENDITA

La validità ed efficacia delle offerte di acquisto è regolata dalle disposizioni del codice di procedura civile, nonché dall'ordinanza per la determinazione per le modalità della vendita, per come di seguito dettagliatamente indicate.

Il prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto della presente vendita è fissato in **€. 42.496,87 (Euro quarantaduemilaquattrocentonovantasei/87).**

L'offerta minima efficace, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., non può essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta e cioè non inferiore ad **€. 31.872,65 (Euro trentunomilaottocentosettantadue/65).**

A norma degli artt. 588 e 589 c.p.c, i creditori possono proporre istanza per l'assegnazione al prezzo base d'asta stabilito nel presente avviso.

Il compendio sopra descritto è posto in vendita a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, meglio descritte nella relazione dell'Ing. Alù e le eventuali differenze di misura 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 o difformità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Saranno a cura dell'aggiudicatario le spese per la registrazione (IVA ove dovuta) e trascrizione del decreto di trasferimento e quelle per la voltura, nonché i compensi e le spese successive che sono poste a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 179 *bis* co. 2, delle disposizioni di attuazione del c.p.c. ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita.

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente avviso di vendita si applicano le norme vigenti.

Modalità di presentazione delle offerte

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

1. Alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge.

2. Le offerte d'acquisto possono essere fatte personalmente, a mezzo di mandatario munito di procura speciale o, nel caso di offerta presentata da un avvocato, anche per persona da nominare.

3. Gli interessati potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita con precisazione 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 la gara.

Presentazione delle offerte di acquisto in modalità cartacea

Le offerte di acquisto in modalità cartacea, in regola con il bollo (attualmente pari ad € 16,00), dovranno essere presentate, a pena di inefficacia, in busta chiusa (all'esterno della quale il professionista delegato - o un suo delegato *ad hoc* - annota nome e cognome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito e la data della vendita) presso lo studio del professionista delegato Avv. Giuseppe Lauricella, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data per l'esame delle offerte ovvero il **13/05/2025**.

La cauzione, in caso di presentazione dell'offerta con modalità cartacea, dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura; la stessa, a norma dell'art. 571 c.p.c., non può essere

inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, pena l'inefficacia dell'offerta. Detta cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

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 più soggetti interessati all'acquisto potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta in questo caso dovrà essere sottoscritta da parte di tutti gli offerenti, indicando chi tra loro ha l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento e dovranno essere allegati i documenti come infra indicati.

Presentazione delle offerte di acquisto in modalità telematica

Le offerte di acquisto in modalità telematica dovranno essere presentate tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia dove è possibile la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare alla vendita ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita, previo accesso al portale www.astegiudiziarie.it

L'offerta di acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che la stessa 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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, co. 5, del D.M. n. 32/2015. In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti 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 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 al 10% del prezzo offerto, a pena di inefficacia dell'offerta, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 41/2018 al seguente codice Iban IT90L0103016701000004983821.

Il bonifico con causale "*Proc. Es. Imm. n.41/2018 RG.Es. Lotto Unico versamento cauzione*" dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'importo della cauzione risulti accreditato allo scadere del termine per la presentazione delle offerte; la copia della contabile del versamento andrà allegata all'offerta. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) con modalità telematica fermo restando che il mancato versamento non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente del Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it/>, seguendo le istruzioni contenute nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica.

L'offerta telematica, una volta inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia seguita dalla ricezione dell'avvenuta consegna, è irrevocabile.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444346211.

L'offerta cartacea o telematica dovrà contenere:

a) 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: **1)** 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 relativa cancelleria; **2)** 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. **3)** 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. **4)** Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e/o dal tutore e/o dal curatore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

b) I dati identificativi del lotto per il quale l'offerta viene proposta.

c) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto (vale a dire non potrà essere inferiore al 75%) del prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, pena l'inefficacia dell'offerta.

d) Il termine del versamento del saldo del prezzo, comunque non superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

e) L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dei documenti ipocatastali a corredo.

f) La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, in caso di offerta telematica.

g) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

h) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di

posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta telematica e per ricevere le comunicazioni previste.

i) All'offerta cartacea o telematica dovrà essere allegata copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale del soggetto offerente, nonché, a pena di inefficacia dell'offerta, un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 41/2018 R.G.Es. (nel caso di offerta cartacea) o la documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura esecutiva (nel caso di offerta telematica). In particolare, dovrà essere allegata la copia della contabile del versamento a titolo di cauzione, indicando la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato, nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico bancario dai non aggiudicatari, sarà effettuata sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri, se applicati, dall'istituto di credito.

l) Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.

m) L'offerta per la vendita senza incanto, se presentata, è irrevocabile.

n) L'offerente e/o il suo procuratore è tenuto a presenziare all'udienza fissata per l'esame delle offerte.

o) In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) e degli oneri, diritti e spese di vendita mediante bonifico bancario sul codice IBAN IT90L0103016701000004983821 relativo alla procedura esecutiva oggetto della presente vendita nel termine dallo stesso offerente indicato nell'offerta e, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione.

p) Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su conto corrente sarà sostituito, ex art. 41, co.4, D.Lgs 1993 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice nei limiti del credito azionato e

detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che verrà indicata al momento dal professionista delegato.

q) Ove ricorrano giustificati motivi, il Giudice potrà disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo ratealmente in non più di tre *tranche* trimestrali di pari importo;

q.1.) 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% 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, co. 1, secondo periodo, c.p.c., nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile;

r) In caso di inadempimento del pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate;

s) La validità ed efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dalle norme del codice di procedura civile; in particolare l'offerta non è efficace 1) se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, co. 3, c.p.c.; 2) se è inferiore al 75 % del prezzo a base d'asta, come sopra specificato, ai sensi della vigente normativa; o 3) se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

Svolgimento della vendita

Il giorno fissato per l'esame delle offerte, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche presentate, ammettendo la presenza di

coloro che si dichiarano offerenti per il lotto cui si riferiscono le offerte in esame. Le buste presentate in modalità cartacea, aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti, tenuti a presenziare, saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato e rese visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Le buste presentate in modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità della partecipazione e sul versamento della cauzione il professionista delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Coloro che hanno optato per la presentazione dell'offerta telematica dovranno partecipare *online* esclusivamente collegandosi all'area riservata del PVP nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. L'accesso dovrà essere effettuato 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 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.

La deliberazione delle offerte avverrà ai sensi dell'art. 572 c.p.c.

In caso di unica offerta (cartacea o telematica) essa è senz'altro accolta qualora superi il prezzo a base d'asta, qualora invece sia inferiore al prezzo base d'asta, ma nei limiti di ammissibilità (75% del prezzo base), l'offerta è accolta quando non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo più alto con una nuova vendita e non sia stata presentata istanza di assegnazione da parte dei creditori ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di più offerte valide si procederà a gara sulla base della offerta più alta (art. 573 c.p.c.), con la modalità sincrona mista, sul prezzo più alto tra quelli offerti, 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, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad **€ 2.000,00**.

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

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie In Linea S.p.A., allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. 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.

Nel caso in cui non può avere luogo la gara per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato, quando ritiene che non vi sia seria 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, aggiudica a favore del migliore offerente oppure, in caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Si avvisano gli interessati che maggiori informazioni possono essere acquisite direttamente presso lo studio del professionista delegato, Avv. Giuseppe Lauricella, o attraverso il sito internet www.astegiudiziarie.it o tramite il portale delle vendite pubbliche (PVP) ove il presente avviso è

pubblicato in forma integrale, unitamente a copia dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, successive eventuali integrazioni e relativa documentazione.

Per qualsiasi ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al professionista delegato, Avv. Giuseppe Lauricella, presso lo studio del medesimo sito in San Cataldo (CL), Via Empedocle n. 28, previo appuntamento telefonico (Tel. 0934-573214 - Cell. 3337453146), oltre che nel giorno feriale precedente a quello destinato all'apertura delle buste, dalle ore 9:30 alle ore 12:00.

A norma dell'art. 490 c.p.c., la pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal G.E.

San Cataldo (CL), lì 14/02/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppe Lauricella