

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Esecuzioni Immobiliari n. 1/2017 R.G.

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Calogero Buscarino, C.F.: BSCCGR62B28B429Y, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Francesco Lauricella ex art. 591 bis c.p.c. con Ordinanza del 31.10.2022 nel procedimento esecutivo **n. 1/2017 R.G. Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **16 Luglio 2026 alle ore 17:00** presso il proprio Studio sito in Caltanissetta, Viale della Regione n. 30, piano quarto, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione **mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega 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 febbraio 2015, n. 32.

In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO N° 1

composto dai seguenti beni:

- **Agriturismo** ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi Identificato al catasto Fabbricati - **Foglio 67, Part. 70, Sub. 2**, Categoria D10, Graffato con corte.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

La struttura si compone di un compendio immobiliare che comprende la struttura agrituristico ricettiva, la stalla-fienile, la concimaia e un gruppo di vani destinati a deposito, **identificati al fg. 67, p.lla 70 sub. 3.**

La struttura agrituristico ricettiva planimetricamente si compone di un piano terra e un piano primo destinati all'attività agrituristica-ricettiva.

Quest'ultimo è contiguo ad alcuni vani del subalterno 3 dello stesso foglio e particella e confinante alla particella 189 di altrui proprietà e non oggetto della presente procedura esecutiva.

Il compendio immobiliare si sviluppa attorno ad una corte, ad eccezione della concimaia, della stalla-fienile e del vecchio fabbricato destinato a stalla che hanno una collocazione al di fuori della struttura a corte dell'agriturismo. La corte, come il passaggio carraio di accesso alla struttura agrituristica, è comune alla particella 189 per come si evince sia in loco che per come stabilito nel rogito di divisione, stipulato presso il notaio Dott. Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1977 con numero di repertorio 181233.

Con espresso avviso che il locale tecnico (distinto al fg. 67, p.lla 70, sub 2) è abusivo. Lo stesso risulta sanabile unicamente quale tettoia.

- **Stalla** ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi Identificato al catasto Fabbricati al **Foglio 67, Part. 70, Sub. 3.**

Al fabbricato vi si accede attraversando uno spazio comune a corte che è assoggettato da servitù di passaggio in forza del rogito di divisione stipulato dal notaio Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1977 repertorio n. 181233. Dal punto di vista catastale, l'immobile è identificato al foglio 67 particella 70 Subalterno 3, catastalmente è accorpato con numero cinque depositi, una stalla (rudere) e una concimaia, quest'ultima non a norma di legge. In virtù del rogito di divisione stipulato dal notaio Vancheri Giovanni del 21 febbraio 1977 rep. 181233, con riferimento alla concimaia, risulta essere proprietario per un mezzo: precisamente è di proprietà dell'esecutato quella porzione di concimaia collocata nel lato sud-est; la restante porzione è di altrui proprietà per come riportato nel citato rogito al paragrafo "Servitù e parti comuni. Identificato al catasto Fabbricati - **Foglio 67, Part. 70, Sub. 3**, Categoria D10.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **Deposito** ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi identificato al foglio 67, particella 70, Subalterno 3.

Al fabbricato vi si accede attraversando uno spazio comune a corte che è assoggettato da servitù di passaggio in forza del rogito di divisione, stipulato dal notaio Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1977 rep. n. 181233 Dal punto di vista catastale l'immobile è identificato al foglio 67,

particella 70, Subalterno 3, catastalmente è accorpato con numero cinque depositi, una stalla (rudere) e una concimaia, quest'ultima non a norma di legge.

Il fabbricato oggetto di stima nel presente lotto è quello trasformato in pizzeria e ubicato al piano terra lungo la struttura laterale della corte.

Identificato al catasto Fabbricati - **Foglio 67, Part. 70, Sub. 3**, Categoria D10, Graffato con corte. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **Deposito** ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi identificata al **foglio 67 particella 70 Sub 3**.

L'immobile oggetto del presente studio è parte integrante della struttura ricettivo- turistica ed è catastalmente identificata al **foglio 67 particella 70 Sub 3** del territorio di Santa Caterina Villarmosa. Dal progetto allegato al provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 del 22 maggio 2007 la destinazione d'uso indicata negli elaborati grafici è di locali da utilizzarsi per la vendita di prodotti e la conservazione degli stessi, mentre catastalmente è denunciato presso l'Agenzia dell'Entrate direzione provinciale di Caltanissetta ufficio catasto come deposito.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio , 67, Part. 70, Sub. 3, Categoria D10, Graffato con corte
L'immobile catastalmente risulta difforme per la presenza di un tramezzo divisorio posto nella parte terminale del vano. Tale difformità risulta sanabile come da integrazione di perizia depositata in data 21.07.2022 a cui si rinvia.

- **Deposito** ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi. Identificato al catasto Fabbricati - **Foglio, 67, Part. 70, Sub. 3**.

L'immobile oggetto di perizia estimativa è composto da due vani ad uso deposito attrezzi agricoli e fa parte del complesso agriturismo-ricettivo con annessa azienda agricola. Il compendio immobiliare si trova nell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa. Ai due depositi vi si accede attraversando la corte comune che conduce ad una stradella interpoderale in terra battuta posta al di sotto della corte.

La stradella è assoggettata da servitù di passaggio in forza del rogito di divisione stipulato dal notaio Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1977 con numero di repertorio 181233 è descritta nel paragrafo "Servitù e parti comuni" di detto rogito. Dal punto di vista catastale l'immobile è destinato al ricovero degli attrezzi agricoli ed è identificato al foglio 67 particella 70 Subalterno 3,

catastalmente è accorpato con altri depositi, una stalla-fenile, una stalla (rudere) e una concimaia, quest'ultima non a norma di legge. Il fabbricato oggetto di stima nel presente lotto è quello utilizzato a deposito attrezzi agricoli ed è ubicato al di sotto del deposito trasformato in pizzeria. Identificato al catasto Fabbricati - **Foglio, 67, Part. 70, Sub. 3**, Categoria D10, Graffato con corte. - **Stalla** ubicata a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi. Identificato al catasto Fabbricati al **Foglio, 67, Part. 70, Sub. 3**.

L'immobile oggetto di perizia estimativa è un rudere che si compone di due vani ad uso stalla e fa parte della struttura agrituristica-ricettiva con annessa azienda agricola.

La stalla come già detto è un rudere costruito, a parere del C.T.U., prima del 1967. Catastalmente l'immobile è destinato ad uso stalla ed è identificato al foglio 67 particella 70 Subalterno 3 e catastralmente è accorpato con dei depositi, una stalla fienile e la concimaia.

Identificato al catasto Fabbricati - **Foglio 67, Part. 70, Sub. 3**, Categoria D10, Graffato con corte
Destinazione urbanistica: Dagli elaborati del Piano di Fabbricazione approvato con D.A. n. 299 del 22/11/1978 e D.A. n.91 del 17/03/1982 e da quanto previsto dal P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 30/06/2009 gli immobili del foglio n. 67 particelle 20, 205, 206, 208, 209, 16, 26, 54 rientrano nella Z.T.O. "E" edilizia per l'agricoltura.

Prezzo base: € 247.913,00 (duecentoquarantasettemilanovecentotredici/00)

Offerta minima: € 185.935,00 (centoottantamilanovecentotrentacinque/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (cinquemila/00)

Disponibilità del bene: parzialmente occupato

Oneri condominiali: nessuno

Situazione urbanistica

LOTTO 1:

BENE N° 1: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Da quanto emerso in sede di sopralluogo è stato possibile constatare che la struttura agrituristica è conforme a

quanto autorizzato con il provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 rilasciato in data 22 maggio 2007, ad eccezione del locale tecnico e della attuale pizzeria per quest'ultima si demanda al lotto n. 3 paragrafo regolarità edilizia della perizia estimativa. Il locale tecnico è stato realizzato in totale difformità al provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 rilasciato in data 22 maggio 2007 e ne ha comportato un aumento di volumetria dell'immobile oggetto di studio. Detta difformità non potrà essere sanata e occorrerà trasformare il locale tecnico in una semplice tettoia che proteggerà dalle intemperie le apparecchiature installate. BENE N° 2: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

BENE N° 3: L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il locale deposito trasformato oggi in pizzeria è stato realizzato in maniera abusiva e difforme a quanto disposto dal provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 del 22/05/2007. Il costo della sanatoria per come indicato dall'articolo 37 comma 4 è corrispondente ad un'oblazione che varia da una sanzione minima di € 516,00 a una massima di 5.164,00 €. Inoltre, ottenuto il provvedimento di sanatoria, si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio provinciale di Caltanissetta servizi catastali. I costi professionali da sostenere per la stesura delle progetto di sanatoria con relativo accatastamento ammontano a circa € 3.200,00.

BENE N° 4: Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Da quanto emerso in sede di sopralluogo è stato possibile constatare che il locale deposito-conserva dei prodotti utilizzato a sala da ristorazione a servizio della struttura agrituristica è conforme a quanto autorizzato con il provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 rilasciato in data 22 maggio 2007.

BENE N° 5: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Da quanto emerso in sede di sopralluogo è stato possibile constatare che i locali depositi seppur non rientranti nell'intervento di cui al provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 rilasciato in data 22 maggio

2007, è da ritenersi conforme perché essi non sono di recente costruzione in quanto sia per ubicazione che per ragioni strutturali essi dovevano esistere prima di tale intervento. A parere, del C.T.U. si tratta di un immobile costruito prima del 1967.

BENE N° 6: L'immobile non risulta regolare per la Legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Trattandosi di un fabbricato vetusto, a parere del C.T.U. è ragionevole desumere che, per tipologia edilizia, per materiali utilizzati, per le tecniche costruttive utilizzate, l'immobile è da ritenersi costruito prima del 1967.

La descrizione del superiore lotto risulta meglio identificata nella relazione di stima dell'Arch. Cassarino Massimo Angelo.

La vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it).

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, né potrà essere revocata 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 dell'anno in corso e dell'anno precedente 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.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove

le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

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 d'acquisto è irrevocabile. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita**. Si precisa 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 alla gara.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto, in regola con il bollo, deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato *Avv. Calogero Buscarino* in Caltanissetta, Viale Della Regione 30. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato o di un suo delegato, all'uopo preposto, le generalità, previa identificazione di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, munito di fotocopia del documento di identità; il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito, il numero della procedura e la data della vendita.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto 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 dei lotti in vendita presente sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e www.astetelematiche.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@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. L'offerta, in

regola con il bollo, 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. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge 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 "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

CONTENUTO COMUNE ALL'OFFERTA CARTACEA E/O TELEMATICA

L'offerta di acquisto, in regola con il bollo, cartacea e/o telematica, dovrà contenere:

A) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è una società o un 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. B) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; l'indicazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572

c.p.c.); il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale; l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto; la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione oppure in alternativa all'assegno inserire anche la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato ed il codice IBAN dal conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. C) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e con avvertenza espressa che i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e meglio illustrato nella predetta CTU. D) l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Caltanissetta. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.). E) Indicare recapito di telefonia fissa e/o mobile ove ricevere le comunicazioni previste e/o l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta per ricevere le comunicazioni previste.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati: 1) copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente; 2) la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico e/o, in caso di offerta cartacea, in alternativa al bonifico, assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Calogero Buscarino proc. esec. imm. n. 1/2017 lotto n. 1". L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto: a) tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1/2017 al seguente IBAN IT 82 V 01030 16701 00000 4981678. Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva Immobiliare n. 1/2017 R.G.E., lotto n. 1, versamento cauzione". **In caso di offerta Telematica la stessa sarà valida nel caso in cui il bonifico sarà effettuato anche oltre le ore 12:00 del giorno precedente ed entro le ore 23:59;**

b) tramite assegno circolare intestato a “Avv. Calogero Buscarino Proc. es. Imm. n. 1/2017 lotto n. 1”.

L'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito; 3) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*; 4) se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità; 5) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); 6) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; 7) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; 8) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; 9) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di 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, 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 o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione 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.

In caso di mancata adesione alla gara o nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc. L'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): 1) maggior importo del prezzo offerto; 2) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione

versata; 3) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; 4) a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

In caso di adesione alla gara, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. 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 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 delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente della procedura o assegno circolare intestato a "Avv. Calogero Buscarino proc. esec. imm. n. 1/2017 lotto n. 1" il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'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 versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, 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 non più di tre tranches trimestrali di pari importo. Ove il versamento abbia luogo ratealmente, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, per un importo pari almeno al 30% (trenta) del prezzo di vendita. 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 c.p.c. e ss. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, sono eseguite da Professionista delegato presso il suo studio.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le spese di vendita, successive e dipendenti, e quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura sono disciplinate dagli artt. 2, 5 e 7 del D.M. del 25/05/1999 n 313.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio. Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

*** **

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che

apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni possono essere reperite nei giorni di lunedì e mercoledì dalle 16:00 alle 19:00 presso il Custode, Avv. Calogero Buscarino, con studio in Caltanissetta, Viale della Regione n. 30 (mail studio.buscarino@yahoo.it Tel.: 0934597816).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita 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.:

- 1) pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (almeno 60 giorni prima della vendita)
- 2) pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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

Caltanissetta, 16.04.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Calogero Buscarino