N. 43/2022 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista,

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il Notaio Dr.ssa Cecilia Claudia Romano, con studio in Caltanissetta Via Kennedy n. 46, delegato alla vendita dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel procedimento esecutivo n. 43/2022, rende noto che in data **29 gennaio 2027 alle ore 12,00** presso il suo studio, avrà luogo la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNO:

piena proprietà di un immobile sito in Caltanissetta in Contrada del Persico/Spogliapadrone costituito da lotto di terreno esteso complessivamente mq 6.200 su cui insiste un fabbricato adibito a ricovero animali (Stalla) e paddock.

Censito:

- il terreno al C.T. del Comune di Caltanissetta al Foglio 138 Particella 191 (ex part 55) di ha 0 Are 52 CA 50 (mq 5.250) - qualità Uliveto – Classe 3 – R.A. €. 13,56 – R.D. €. 20,34;

- il fabbricato al C.F. del Comune di Caltanissetta al Foglio 138 Particella 192 (ex part 55) – in attesa di dichiarazione

Il prezzo a base d'asta è fissato in Euro 55.350,00

Offerta minima di acquisto per la partecipazione alla vendita (pari al 75% del suddetto prezzo base): Euro 41.512,50.

LOTTO DUE:

piena proprietà di terreni siti in Caltanissetta in Contrada Lannari adibiti a Pascolo estesi complessivamente mq 61.440 divisi in tre spezzoni.

Censito al C.T. del Comune di Caltanissetta al foglio 141:

- **Particella 11 di ha 1, are 04, ca 00 (mq 10.400) - qualità Pascolo – Classe 2 – R.A. €. 3,22 – R.D. €. 10,74;**
- **Particella 22 di ha 3, are 30, ca 00 (mq 33.000) – Particella divisa in due porzioni:**

AA - ha 0, are 32, ca 53 (mq 3.253) - Seminativo – Classe 5 – R.A. €. 1,01 – R.D. €. 3,36;

AB - ha 2, are 97, ca 47 (mq 29.747) - Pascolo – Classe 2 – R.A. €. 9,22 – R.D. €. 30,73;

- **Particella 64 di ha 1, are 80, ca 40 (mq 18.040) - qualità Pascolo – Classe 2 – R.A. €. 5,59 – R.D. €. 18,63**

Il prezzo a base d'asta è fissato in Euro 6.918,75

Offerta minima di acquisto per la partecipazione alla vendita (pari al 75% del suddetto prezzo base): Euro 5.189,06.

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

Dalla CTU in atti è emerso che il fabbricato di cui al LOTTO 1 destinato alla conduzione di animali, identificato al fg. 138 p.lla 192 risulta già inserito in mappa con costituzione del 11/04/2016 Pratica n. CL0017432 e protocollo CL0017416 del 11/04/2016 e provvisoriamente è stato censito con categoria F6 (*Fabbricato in attesa di dichiarazione*). Allo stato, pertanto con procedura DOCFA, occorre completare il censimento attraverso il deposito delle planimetrie dell'immobile costruito. I costi tecnici ed amministrativi necessari per completare la procedura di accatastamento sono stati stimati in via presuntiva in **€ 1.400,00.** Tale costo è stato portato in detrazione al valore di stima attribuito al Lotto 1.

Inoltre sempre secondo quanto riferito dal CTU, il fabbricato agricolo identificato dalla particella 192 è stato realizzato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Caltanissetta in data 29.11.2012, n. 45770, trascritta nei RR.II. di Caltanissetta.

Al fine di completare la pratica urbanistica, relativa al fabbricato, è necessario ottenere l'autorizzazione allo scarico dei reflui, non ancora rilasciata, e depositare a firma di tecnico abilitato la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) atto quest'ultimo che conclude l'intero iter urbanistico. Le spese tecniche relative a tali adempimenti, per ottenere la autorizzazione allo scarico e l'agibilità sono stati stimati in **€ 1.600,00**. Anche tale costo è stato portato in detrazione al valore di stima attribuito al Lotto 1.

Con riferimento ai beni di cui al LOTTO 2, il CTU ha evidenziato che trattasi di terreni ricadenti in zona agricola **E5** denominata "*Zona di tutela degli elementi del paesaggio rurale*" e risultano correttamente accatastati

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive legalmente costituite meglio descritte nella relazione dell'Ing. Giuseppe Schillaci cui si fa esaustivo riferimento.
Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura o consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.
Da ciò ne discende che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, ovvero per qualsiasi altro motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
Per tutto quanto non meglio indicato nel presente avviso si rinvia al contenuto tutto della relazione dell'Ing. Giuseppe Schillaci cui si fa esaustivo riferimento.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.**
L'offerta deve essere presentata, con le specifiche modalità di seguito indicate, a seconda dell'opzione cartacea o telematica che si intende scegliere, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita.
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 antecedente a quello fissato per la vendita.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

1) L'**offerta di acquisto in forma cartacea** deve essere presentata, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato, Notaio Dr.ssa Cecilia Claudia Romano, in Caltanissetta Via Kennedy n. 46. All'esterno della busta, a cura del professionista Delegato o di un suo delegato *ad hoc*, sarà annotato il nome e cognome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, e la data della vendita;
2) L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo mediante l'applicazione della relativa marca vigente (attualmente pari ad € 16,00);
3) Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate – a pena di inefficacia - dal deposito, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a: "Notaio Cecilia Claudia Romano – Proc. Es. 43/2022 ed indicazione del Lotto", di una somma, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto per il lotto cui si intende partecipare.

L'offerta cartacea, una volta presentata presso lo studio del professionista delegato, è irrevocabile.

L'offerente in forma cartacea e/o il suo procuratore è tenuto a presenziare nel giorno fissato per l'esame delle offerte.

Nel caso di 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 e dovranno essere allegati i documenti come infra indicati.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'**offerta di acquisto in forma telematica** deve essere presentata tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale https://pvp.giustizia.it/pvp/ e sul portale www.spazioaste.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, 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 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. 63/2007) al seguente codice Iban: **IT 09 B 08985 16700 005001014288 (Sicilbanca Credito Cooperativo Italiano).** Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 43/2022 (specificando il lotto per il quale si vuole partecipare) versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito della somma abbia luogo entro le ore 12,00 del 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".

In caso di offerta formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta con specificazione dell'incarico e della facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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

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

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

1) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente oltre all'indicazione del lotto cui si intende riferire l'offerta.

2) Ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza, ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria di effettuare tutte le comunicazioni presso la cancelleria del Tribunale.

3) 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.

4) 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.

5) Se l'offerente è minorenne, interdetto e/o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta rispettivamente dai genitori, dal tutore ovvero anche da parte del curatore previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- I dati identificativi del lotto per il quale l'offerta viene proposta.
- L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto (75%) del prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, pena l'inefficacia dell'offerta.
- Il termine del versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che comunque non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
- L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dei documenti ipo-catastali a corredo.
- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, in caso di offerta telematica;
- 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 e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'indicazione dei dati dell'assegno circolare non trasferibile relativo alla cauzione, in caso di offerta cartacea.
- L'eventuale recapito di telefonia fissa e/o mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta cartacea e/o telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (nel caso di offerta telematica) tramite bonifico bancario sul conto della procedura esecutiva, da cui risulti anche il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ai fini della eventuale restituzione, in caso di mancata aggiudicazione;

- l'assegno circolare non trasferibile intestato a "Not. Cecilia Claudia Romano n.q. Procedura Esecutiva n. 43/2022 ed indicazione del lotto" (nel caso di offerta cartacea);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o l'applicazione del c.d. "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione e contestualmente al versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate anche le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, 7° comma del D.M. 227/2015;

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.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza e/o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, purché non inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo a base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° 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 ad € 5.000,00 per il LOTTO 1 e ad € 500,00 per il LOTTO 2.

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

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, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.spazioaste.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.spazioaste.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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

Nel caso in cui non può avere luogo la gara per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato quando ritiene che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e purché non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base d'asta da parte dei creditori, procederà all'aggiudicazione sulla scorta degli elementi di seguito elencati 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 che ha presentato offerta con modalità telematica dovrà versare mediante bonifico bancario sul codice Iban **IT 09 B 08985 16700 005001014288 (Sicilbanca Credito Cooperativo Italiano)** 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.

L'aggiudicatario che ha presentato l'offerta con modalità cartacea dovrà versare, o tramite bonifico sul codice Iban **IT 09 B 08985 16700 005001014288 (Sicilbanca Credito Cooperativo Italiano)**

relativo alla procedura esecutiva in oggetto, oppure mediante assegni circolari non trasferibili intestati a " Notaio Cecilia Romano Proc. Es. 43/2022", 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.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà anche versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo 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. cpc.

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.

Maggiori informazioni possono essere reperite contattando il professionista delegato Notaio Cecilia Claudia Romano presso lo studio del medesimo sito in Caltanissetta nella via Kennedy n. 46 nei giorni di lunedì e giovedì dalle ore 10:00 alle ore 12:00.

La partecipazione alla vendita, sia in forma cartacea e/o in forma telematica, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell’avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell’ordinanza, dell’avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.spazioaste.it;

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

Caltanissetta, lì 20 novembre 2026

Il Professionista Delegato