

TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 72/2016 R.G. Es.
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il notaio Giuliana Carano, con studio secondario in Caltanissetta, Viale della Regione n. 12, vista l'ordinanza di delega del G.E. del 04.04.2019 e gli Artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

Che in data **25 settembre 2024** alle **ore 10,00** e seguenti, presso il proprio studio secondario **in Caltanissetta, Viale della Regione n. 12**, si procederà alla vendita senza incanto in modalità telematica sincrona mista dei seguenti **beni immobili**:

LOTTO UNICO: La proprietà superficiaria di:

A) Abitazione in villetta ubicata a **Mussomeli (CL)**, C/da Badiavecchia s.n., edificio B2, posta a piano terra e primo, censita al **Catasto Fabbricati di Mussomeli (CL) al foglio 42, particella 987 sub. 33**, cat. A/2, piano T-1, cl. 1, consistenza vani 7, superficie catastale mq. 151, r.c. Euro 397,67; **B) Locale di deposito** ubicato a **Mussomeli (CL)**, C/da Badiavecchia s.n., edificio B2, posto a piano seminterrato, censito al **Catasto Fabbricati di Mussomeli (CL) al foglio 42, particella 987 sub. 55**, cat. C/2, piano S1, cl. 1, consistenza mq. 50, superficie catastale mq. 54, r.c. euro 131,70; **C) Box auto** ubicato a **Mussomeli (CL)**, C/da Badiavecchia s.n., edificio B2, posto a piano seminterrato, censito al **Catasto Fabbricati di Mussomeli (CL) al foglio 42, particella 987 sub. 54**, cat. C/6, piano S1, cl. 2, consistenza mq. 39, superficie catastale mq. 48, r.c. euro 120,85.

Il prezzo base d'asta è fissato in Euro 54.206,71 (Euro cinquantaquattromiladuecentosei/71).

L'offerta minima di acquisto è di Euro 40.655,03 (Euro quarantamilaseicentocinquantacinque/03).

PRECISAZIONI IMMOBILIARI E NOTIZIE URBANISTICHE

Per come si legge dalla CTU in atti (redatta in data 05/06/2018): "Si sottolinea che la procedura esecutiva riguarda la sola proprietà superficaria dei beni sopra descritti e che oggetto di trasferimento è il solo diritto di superficie della durata residua di 76 anni e non già la piena proprietà, poichè, trattandosi di Cooperativa Edilizia edificata in regime di convenzione agevolata ex art.35 L. 865/71, il Comune di Mussomeli detiene il diritto di proprietà dell'area per la quota di 1/1. Si precisa che, poichè l'immobile in cui insistono i beni oggetto di procedura, è stato edificato in regime di convenzione agevolata ex art. 35 L. 865/71, ai fini del suo trasferimento occorre procedere alla preventiva rimozione del vincolo sul prezzo di vendita e all'affrancazione del diritto di proprietà per l'area ancora in testa al Comune di Mussomeli. Ad oggi il Comune di Mussomeli, nonostante i numerosi solleciti da parte del CTU e, non in ultimo, il sollecito d'ufficio notificato dal Giudice dell'Esecuzione, non ha ancora deliberato in merito ai criteri da adottare per il calcolo dei costi relativi allo svincolo del prezzo e alla trasformazione del diritto di superficie."

"L'immobile di cui alla lettera A) è costituito da una casa unifamiliare, facente parte di un complesso di villette a schiera, ubicata in C/da Badiavecchia snc, nella zona di espansione del Comune di Mussomeli, realizzato nella seconda metà degli anni novanta da una Società Cooperativa Edilizia. La suddetta unità immobiliare, con ingresso indipendente ubicato sul piazzale condominiale, dispone di corte esclusiva di pertinenza ed è distribuita su due livelli con soprastante locale sottotetto. Il piano terra è costituito da ingresso-disimpegno, cucin-

na, wc e soggiorno; al primo piano, cui si accede da una scala posta all'ingresso, vi sono tre camere ed un servizio; al locale sottotetto non è possibile accedere per mancanza di una scala di collegamento. All'ingresso del piano terra è stata creata un'apertura che consente il collegamento dell'abitazione con il sottostante locale di deposito (sub 55). La villetta risulta inserita in un contesto di fabbricati per civile abitazione, esercizi commerciali e strutture per l'istruzione e il culto. **Il complesso edilizio**, ubicato in una zona periferica a valle del paese servito da una scarsa viabilità, è **dotato di una corte pertinenziale comune, identificata al Catasto Fabbricati di Mussomeli al foglio 42, particella 987 sub 1 (bene comune non censibile), destinata a spazi di manovra e parcheggio**. L'immobile di cui alla lettera **B**) è costituito da un locale deposito, posto al piano primo seminterrato della suddetta villetta, a cui si accede da un ingresso indipendente posto sul retro della villetta. Esso risulta comunicante, per mezzo di una scala a chiocciola in ferro con il soprastante appartamento e, attraverso una porta, con l'adiacente unità immobiliare destinata a box auto. Infine l'immobile di cui alla lettera **C**) è costituito da un locale garage posto al piano primo seminterrato della villetta oggetto di esecuzione con ingresso indipendente dalla retrostante corte e comunicante con l'adiacente locale deposito per mezzo di una porta interna.

Il complesso edilizio di cui fa parte la villetta in oggetto ricade nell'ambito dei "Piani e Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale e pubblica economica e popolare esecutivi" del vigente strumento urbanistico del Comune di Mussomeli, per il quale vigono i vincoli di utilizzo scaturenti delle convenzioni stipulate in conformità alla normativa di settore.

Con riguardo all'unità abitativa di cui alla lettera **A**), la cui costruzione è successiva all'01/09/1967, la stessa risulta regolare per la legge n° 47/1985 e risulta agibile. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. La suddetta villetta è stata edificata giusta Concessione Edilizia n. 192 rilasciata dal Comune di Mussomeli in data 21.11.1995 e suc-

cessiva variante n. 47 rilasciata in data 27.03.2001, per la realizzazione di n. 40 alloggi nell'ambito del Piano di Edilizia Popolare ed Economica; in data 12.06.2002 è stato rilasciato il regolare certificato di abitabilità. Allo stato attuale la suddetta unità immobiliare è urbanisticamente conforme, sebbene sia stata riscontrata una lieve modifica interna consistente nella realizzazione del collegamento, a mezzo di una scala a chiocciola, tra l'abitazione ed i sottostanti locali (deposito e box) ubicati al piano seminterrato. Tale modifica, non incide sui parametri volumetrici, non costituisce aumento di superficie e non configura una fusione in quanto trattasi di unità immobiliari con destinazioni urbanistiche differenti. **Per la regolarizzazione dello stato attuale dell'immobile, è necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) che, per lavori già eseguiti, prevede una sanzione di € 1.000,00 (euro mille/00) oltre € 500,00 (euro cinquecento/00) per spese tecniche. Gli impianti tecnologici (elettrico e termico) dell'abitazione, risultano conformi con le normative vigenti all'epoca della loro realizzazione e, benchè non disponibili, le dichiarazioni di conformità sono citate nel Certificato di Abitabilità del 12/06/2002. Quanto al solo generatore di calore dell'impianto termico va precisato che, in riferimento alla recente normativa, questo non risulta censito al Catasto termico regionale e, per di più, non è in regola con le manutenzioni periodiche ed è sprovvisto di libretto d'impianto e del rapporto d'efficienza energetica. Il costo per l'accatastamento della caldaia e la manutenzione con rilascio del libretto d'impianto è pari a circa € 150,00 (euro centocinquanta/00).**

Il fabbricato in cui ricadono le due unità immobiliari di cui alla lettera **B)** e alla lettera **C)**, entrambe ubicate al piano primo seminterrato, è stato edificato in forza dei provvedimenti urbanistici sopra citati.

Con riguardo alle suddette unità immobiliari, locale di deposito sub 55 (ex sub 35) di cui alla lettera **B)** e box auto sub 54 (ex sub 34) di cui alla lettera **C)**, dal sopralluogo esperito

*presso i luoghi è stato accertato che di fatto i suddetti beni presentano delle difformità rispetto a quanto contenuto negli elaborati di progetto allegati alle Concessioni Edilizie ed alle rispettive planimetrie presenti in catasto. In particolare i vani delle due suddette unità immobiliari risultano ampliati mediante l'inclusione del retrostante terrapieno che, pertanto, è stato convertito in volume urbanistico. Si è rilevata, inoltre, la presenza di una scala a chiocciola che collega il locale di deposito (sub 55) con la soprastante unità abitativa (sub 33), la presenza di due ripostigli e di una porta interna che collega tra loro il deposito ed il box. Per quanto riguarda gli abusi eseguiti in assenza di provvedimento autorizzativo, trattandosi anche di opere che incidono sui parametri volumetrici si è proceduto, di concerto con la Direzione Urbanistica del Comune di Mussomeli, a definire l'iter urbanistico per la loro sanabilità ed i costi da sostenere. Come da nota dell'Ing. Capo dell'UTC di Mussomeli del 20/02/2018, dette opere sono sanabili presentando richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'Art. 14 della L.R. 16/2016, invocando l'aumento volumetrico realizzabile secondo le norme del vigente Piano Casa Regione Sicilia di cui alla L.R. n. 6 del 23 marzo 2010 "Norme per il sostegno dell'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio edilizio" in base al quale è consentito l'Ampliamento degli edifici a destinazione non residenziale in ragione del 15% della volumetria regolarmente assentita. **Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, con un costo di circa € 3.800,00 (euro tremilaottocento/00). A questi vanno sommati circa € 2.000,00 (euro duemila/00) per spese tecniche di istruzione pratica per il rilascio della Sanatoria e della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.)".***

Tutti i costi sopraindicati, necessari per la regolarizzazione urbanistica degli abusi realizzati nelle tre suddette unità immobiliari (compresi quelli per la manutenzione e accatastamento della caldaia della abitazione) sono stati detratti dal valore

reale degli immobili e quindi dal prezzo base del suddetto lotto.

Per tutto quanto non previsto nel presente bando, si rinvia alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dal Geom. Giuseppe Alessandro Lo Coco, agli atti della procedura, che ciascun offerente dovrà dichiarare di aver visionato.

Per eventuali irregolarità degli immobili sopradescritti, 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 sopradescritti vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni ed accessori, servitù attive e passive legalmente costituite.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c., **ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte personalmente, o a mezzo di avvocato anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.**

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 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.).

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 24 settembre 2024** (giorno antecedente a quello fissato per la vendita).

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto in forma cartacea deve essere presentata, entro la predetta tempistica, **presso lo studio secondario del professionista delegato sito in Caltanissetta, Viale della Regione n. 12.**

Sulla busta - da presentare senza nessuna annotazione e/o segno di riconoscimento, verranno poi annotate, a cura del professionista delegato, le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data fissata per la vendita.

L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo mediante applicazione della relativa marca vigente (attualmente pari ad €. 16,00).

All'interno della busta dovrà essere inserito, a pena di inefficacia, **un assegno circolare non trasferibile intestato a "Notaio Giuliana Carano n.q. Proc. Es. n. 72/2016", di importo non inferiore ad un decimo (1/10) del prezzo offerto, a titolo di cauzione.**

L'offerta cartacea, dopo essere stata depositata presso lo studio del professionista delegato, è irrevocabile salvo quanto disposto dall'art. 571 c.p.c.

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 www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "offer-tapvp.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.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, **a titolo di cauzione, una somma non**

inferiore ad un decimo (1/10) del prezzo offerto, pena l'inefficacia dell'offerta, esclusivamente tramite **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a "E.I. N. 72/2016 TRIBUNALE DI CALTANISSETTA NOTAIO CARANO GIULIANA", in essere presso l'istituto di credito UNICREDIT filiale di Mazzarino (CL) (agenzia di Corso Vittorio Emanuele, 151/153), al seguente codice **IBAN: IT28M0200883351000105639309.**

Il bonifico, con causale "**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 72/2016 - versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accreditamento della somma abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €. 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta telematica, dopo che è stata inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "offertapvp.dgsia@giustiziacert.it" e dopo che è stata ricevuta la pec di avvenuta consegna, diviene irrevocabile salvo quanto disposto dall'art. 571 c.p.c.

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

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

1. Per le persone fisiche: nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico, nonché copia di un valido documento d'identità dell'offerente; se l'offerente è coniugato dovrà presentare autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e, in caso di comunione

legale, i dati anagrafici del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare.

2. Per le società o altri enti: denominazione o ragione sociale, sede, partita IVA e codice fiscale, 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.

- La descrizione del lotto con i dati identificativi del bene per il quale l'offerta viene proposta.

- L'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato (offerta minima per la partecipazione all'asta).

- **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 120 (centoventi) 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 boni-

fico;

- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta telematica, al fine di ricevere le comunicazioni previste;

- L'indicazione dei dati dell'assegno circolare non trasferibile emesso per il versamento della cauzione, in caso di offerta cartacea.

- L'eventuale recapito di telefonia fissa e/o mobile, ove ricevere le comunicazioni previste, in caso di presentazione di offerta cartacea.

All'offerta cartacea o telematica dovranno essere allegati:

- Copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;

- La documentazione (nel caso di offerta telematica) attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla 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 (nel caso di offerta cartacea) intestato a "Notaio Giuliana Carano n.q. Proc. Es. n. 72/2016", a titolo di cauzione;

- 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 poste a carico dell'aggiudicatario ex art.2, 7° comma del D.M. 227/2015;

- Se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- Se il soggetto offerente è coniugato, auto-dichiarazione in ordine al regime pa-

trimoniale adottato e se si trova in comunione dei beni, allegare anche i dati e copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del proprio coniuge;

- 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 del giudice tutelare;

- Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore 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;

- Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato e/o visura aggiornata del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura e/o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dell'offerente;

- 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'incarico e la facoltà di formulare le eventuali offerte in aumento.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Nel giorno fissato per la vendita e la deliberazione sulle offerte, ovvero in data **25 settembre 2024** 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, 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.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato per ciascun lotto, la stessa è senz'altro accolta.

In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato in misura non superiore ad un quarto (offerta minima per la partecipazione all'asta), il professionista 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 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, con **rilanci minimi** stabiliti fin d'ora in **Euro 2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00)**.

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.

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 sopra indicato 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 dovrà versare, mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a "E.I. N. 72/2016 TRIBUNALE DI CALTANISSETTA NOTAIO CARANO GIULIANA", (causale "**Procedura Esecutiva n. 72/2016 - versamento residuo prezzo**"), in essere presso l'istituto di credito UNICREDIT filiale di Mazzarino (CL) (agenzia di Corso Vittorio Emanuele, 151/153), al seguente codice **IBAN: IT28M0200883351000105639309**, il prezzo di acquisto detratto l'importo della cauzione già prestata, nel termine indicato nella propria offerta o, in mancanza, **entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale)**, salva la possibilità di chiedere la rateizzazione - sino a mesi dodici - previa istanza al G.E..

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

Sempre nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare la quota di compenso spettante al professionista delegato, ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015, con le modalità dallo stesso indicate.

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 la dichiarazione, con decreto del Giudice dell'Esecuzione, della decadenza dell'aggiudicatario e la pronuncia della 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.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle

somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento del saldo prezzo in favore della procedura esecutiva sarà sostituito, ex art. 41 - co. 4 - D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato.

L'aggiudicatario, su autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, può concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

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 per cento (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, 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 proprio studio secondario.

Il presente bando e l'ordinanza di delega, alla quale si fa riferimento per quanto

non disposto con il presente avviso, sono visionabili sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) e, unitamente alla relazione di consulenza tecnica con i relativi allegati, sul sito internet www.astegiudiziarie.it; per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo studio secondario del Notaio delegato, nonché custode degli immobili staggiti, ogni martedì e venerdì dalle ore 17,00 alle ore 19,00 (Tel. 0934-591818, e-mail: gcarano@notariato.it).

Caltanissetta, li 25 giugno 2024

Il Professionista Delegato
Notaio Giuliana Carano