

TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.



Procedura Esecutiva: n. 10/2014
Promossa da: MULTIPLA CONFIDI SOCIETA'COOPERATIVA PER AZIONI
G.E.: Dott.ssa Cavallaro



L'avv. **Sebastiano Li Rosi**, delegato alle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c., giusta ordinanza del G.E. Dott.ssa Cavallaro del 21.02.2022, a norma dell'art. 490 c.p.c.

RENDE NOTO

Che il giorno **11.07.2024** alle **ore 17.00**, presso lo studio dell'Avv. Sebastiano Li Rosi sito a Vizzini in Via dei Galli n. 14, procederà alla **vendita sincrona mista** del sotto descritto bene immobile, meglio individuato in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32:



INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO A

Piena proprietà dell'immobile sito a Grammichele (CT) nella via Piave n. 8 e precisamente: abitazione composta da 6,5 vani catastali tra piano terra e primo piano.

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele al foglio 26, particella 367 sub 1, categoria A/3, Via Piave sn, piano T-1, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 144 mq, Totale escluse aree scoperte 141 mq, rendita catastale Euro 315,56.



Il tutto come meglio descritto nelle Consulenze Tecniche d'ufficio in atti, alle quali si fa espresso rinvio.



*

In merito alla conformità urbanistica, ai sensi dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione c.p.c., giusta la documentazione esistente nel fascicolo e la relazione di consulenza redatta dal C.T.U. nominato, il bene immobile sopradescritto “ ... *l'immobile è stato realizzato nel pieno rispetto delle norme edilizie allora vigenti ed in epoca anteriore al 02 settembre 1967 e si sconosco gli estremi del progetto edilizio allora approvato* ”.

*

Giusta la documentazione esistente nel fascicolo e la relazione di consulenza redatta dal C.T.U. nominato, per il bene immobile sopradescritto “*è stata presentata una Concessione Edilizia a nome dell'esecutato per una sovra elevazione parte di primo piano e modifica del prospetto, C.E 64 del 25 giugno del 1996 prot. N 3204 repertorio n 23 del 2 luglio 1996. Per tale immobile, confrontando quanto rilevato e quanto autorizzato si sono riscontrate difformità nella divisione interna che riguardano:*

- 1) *Diversa distribuzione degli spazi interni sia del piano terra che del piano primo come si evince dall'allegata planimetria rilevata e redatta in perizia;*
- 2) *Difformità nelle aperture dei prospetti esterni che riguardano la presenza di finestra nell'attuale ripostiglio sito al piano terra e prospiciente la via Capuana;*
- 3) *Al primo piano stando a quanto autorizzato le difformità riguardano anche la rimozione di una porzione di muro portante tra il vano cucina e il ripostiglio;*
- 4) *Ampliamento dell'apertura di accesso al balcone prospiciente la via Capuana;*
- 5) *Diversa ubicazione e ampliamento del balcone di accesso al terrazzo balcone e presenza di ripostiglio nel terrazzo;*

Per cui si deve prevedere anche un aggiornamento delle Planimetrie Catastali.

Difformità comunque sanabili ai sensi dell'Art 36 DPR 380/2001 con oneri approssimativamente di euro 1032 più spese Tecniche”.

*

L'immobile – sempre secondo il CTU nominato - non risulta assoggettato alla normativa sulla certificazione energetica.

2

*

Alla data della predisposizione dell'avviso di vendita i beni sono nella disponibilità del debitore esecutato.

PREZZO BASE (già detratti gli oneri regolarizzazione)

€ 40.922,00

OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% PREZZO BASE)

€ 30.692,00

RILANCIO MINIMO DI GARA

€ 500,00

LOTTO B

Piena proprietà dell'immobile sito a Grammichele (CT) nella via Luigi Capuana n. 21 e precisamente: Abitazione composta da 5,5 vani tra piano terra e primo piano.

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele al foglio 26, particella 344, Via dei Luigi Capuana n. 19-21, piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 108 mq, totale escluse aree scoperte 101 mq, rendita catastale € 193,15.

Il tutto come meglio descritto nelle Consulenze Tecniche d'ufficio in atti, alle quali si fa espresso rinvio.

In merito alla conformità urbanistica, ai sensi dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione c.p.c., giusta la documentazione esistente nel fascicolo e la relazione di consulenza redatta dal C.T.U. nominato, il bene immobile sopradescritto “ ... *l'immobile è stato realizzato prima del 1 settembre 1967 e non si è a conoscenza di eventuali procedimenti autorizzativi*”.

*

Giusta la documentazione esistente nel fascicolo e la relazione di consulenza redatta dal C.T.U. nominato, il bene immobile sopradescritto “*In riferimento a tale immobile non si riscontrano difformità rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del territorio di Catania in data 16 novembre 1979, ad eccezione dell'apertura di un accesso Garage al piano terra prospiciente la via Bellini e qualche porta/finestra interna, sanabile comunque ai sensi dell'Art 36 DPR 380/2001 con oneri di circa 516 euro più spese tecniche*”.

*

L'immobile – sempre secondo il CTU nominato - non risulta assoggettato alla normativa sulla certificazione energetica.

*

Alla data della predisposizione dell'avviso di vendita i beni sono nella disponibilità del debitore esecutato.

PREZZO BASE (già detratti gli oneri regolarizzazione)	€ 23.204,00
OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% PREZZO BASE)	€ 17.403,00
RILANCIO MINIMO DI GARA	€ 500,00

LOTTO C

Piena proprietà dell'immobile sito a Grammichele (CT) nella via Francesco Crispi n. 37 e precisamente: Magazzino della superficie catastale di mq 29.

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele al foglio 31, particella 1267, Via Francesco Crispi n. 37, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza 29 mq., superficie catastale 36 mq, rendita catastale € 89,86.

Il tutto come meglio descritto nelle Consulenze Tecniche d'ufficio in atti, alle quali si fa espresso rinvio.

*

In merito alla conformità urbanistica, ai sensi dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione c.p.c., giusta la documentazione esistente nel fascicolo e la relazione di consulenza redatta dal C.T.U. nominato, il bene immobile sopradescritto “ ... *l'immobile è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica del 17 agosto 1942 N 1150, difatti detto immobile è stato accatastato in data 30 marzo 1940*”.

*

Alla data della predisposizione dell'avviso di vendita i beni sono nella disponibilità del debitore esecutato.

*

PREZZO BASE (già detratti gli oneri regolarizzazione)	€ 4.400,00
OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% PREZZO BASE)	€ 3.300,00
RILANCIO MINIMO DI GARA	€ 500,00

LOTTO D

Piena proprietà dell'immobile sito a Grammichele (CT) nella via Enrico Cialdini n. 19 e precisamente: Locale deposito della consistenza catastale di mq. 63, con ingresso carrabile dalla Via Giotto n. 18.

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Grammichele al foglio 31, particella 1284 sub. 2, Via Enrico Cialdini n. 19, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq., rendita catastale € 139,92.

Il tutto come meglio descritto nelle Consulenze Tecniche d'ufficio in atti, alle quali si fa espresso rinvio.

*

In merito alla conformità urbanistica, ai sensi dell'art. 173 quater delle disposizioni di attuazione c.p.c., giusta la documentazione esistente nel fascicolo e la relazione di consulenza redatta dal C.T.U. nominato, il bene immobile sopradescritto l'immobile è stato “ ... *Realizzato prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica del 17-08-1942 n.1150 , difatti all'Agenzia del Territorio di Catania esiste una dichiarazione del 27 dicembre 1939 , ed un accertamento tecnico d'ufficio del 21 maggio 1945*”.

*

Giusta la documentazione esistente nel fascicolo e la relazione di consulenza redatta dal C.T.U. nominato, il bene immobile sopradescritto “*Realizzato prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica del 17 agosto 1942 n 1150, infatti all'Agenzia del Territorio di Catania esiste una dichiarazione del 27 dicembre 1939, ed un accertamento tecnico d'ufficio del 21 maggio 1945 , dal quale si evince che l'immobile presentava accesso unico dalla via Cialdini n 19 e risultava*

composto da due vani separati e comunicanti da porta interna e relativo soppalco di 4,50 mq x 2,15 mq . Allo stato attuale l'immobile risulta avere accesso sempre dalla via Cialdini e accesso carrabile nella via Giotto n 18, e risulta composto da unico vano e privo del soppalco originario. Modifiche realizzate in assenza di titoli autorizzativi e sanabili ai sensi dell'Art 36 DPR 380/2001 al costo di oneri 1032 euro più spese tecniche”.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*

L'immobile – sempre secondo il CTU nominato - non risulta assoggettato alla normativa sulla certificazione energetica.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*

Alla data della predisposizione dell'avviso di vendita i beni sono nella disponibilità del debitore esecutato.

*

PREZZO BASE (già detratti gli oneri regolarizzazione)	€ 7.594,00
OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% PREZZO BASE)	€ 5.696,00
RILANCIO MINIMO DI GARA	€ 500,00

ASTE

GIUDIZIARIE.it

LOTTO F

Piena proprietà del terreno sito a Mineo (CT) contrada Putricello esteso ha 03.49.85.

Riportato al Catasto Terreni del Comune di Mineo al foglio 91, particelle:

- ✓ 40, agrumeto, cl.1, are 17.47, R.D. euro 70,83, R.A. euro 23,46;
- ✓ 73, agrumeto, cl.2, are 25.94, R.D. euro 81,05, R.A. euro 30,14;
- ✓ 100, agrumeto, cl.2, are 21.80, R.D. euro 70,93, R.A. euro 25,93;
- ✓ 117, agrumeto, cl. 1, are 66.80, R.D. euro 270,82, R.A. euro 89,70;
- ✓ 118, agrumeto, cl.2, are 5.72, R.D. euro 18,61, R.A. euro 6,65;
- ✓ 119, agrumeto, cl.2, are 37.20, R.D. euro 121,04, R.A. euro 43,23;
- ✓ 126, porzione AA, seminativo, cl.3, are 10.80, R.D. euro 3,90, R.A. euro 1,12,
porzione AB, agrumeto, cl.2, are 70.00, R.D. euro 251,26, R.A. euro 81,34;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ 127, agrumeto, cl.2, are 28.80, R.D. euro 93,71, R.A. euro 33,47.
- ✓ 132, agrumeto, cl.1, are 35.53, R.D. euro 144,05, R.A. euro 47,71;
- ✓ 135, agrumeto, cl.2, are 1.24, R.D. euro 4,03, R.A. euro 1,44;
- ✓ 137, agrumeto, cl.2, are 10.50, R.D. euro 34,16, R.A. euro 12,20;
- ✓ 138 agrumeto, cl.2, are 01.76, R.D. euro 5,50, R.A. euro 2,05;
- ✓ 140 agrumeto, cl.2, are 16.29, R.D. euro 50,90, R.A. euro 18,93;



*

Il tutto come meglio descritto nelle Consulenze Tecniche d'ufficio in atti, alle quali si fa espresso rinvio.



*

Giusta la documentazione esistente nel fascicolo e la relazione di consulenza redatta dal C.T.U. nominato, il bene immobile sopradescritto “*L’accesso al Cespite N 1(Lotto F) rappresentato dalle particelle sopra specificate nella scheda dei dati catastali è ottimo, infatti la stradella che conduce al Cespite si affaccia sulla strada provinciale SP33 di collegamento tra la SS 385 con Grammichele, ed inoltre la viabilità all’interno del fondo è piuttosto agevole e mediante stradella in terra battuta.*



DISPONIBILITA’ DI ACQUA PER USO AGRICOLO

Attingimento acqua per uso agricolo da un pozzo presente con relativa vasca di accumulo e alloggio motori. Da una ricerca effettuata al Genio Civile di Catania non si sono riscontrate autorizzazioni in merito all’attingimento di acqua, pertanto il pozzo ricadente in tale Cespite risulta abusivo, detto pozzo può essere sanato urbanisticamente ai sensi dell’Art 36 DPR380/2001, ma non sanabile dal Genio Civile in quanto non risulta presentata nessuna denuncia in base all’Art 10 Regio Decreto 11 dicembre 1933 n 177. Ragion per cui tale pozzo dovrebbe subire una demolizione (Tombatura) con un costo che si aggira a circa 2000 euro circa.



Il Cespite inoltre pur se rientra nel comprensorio territoriale del Consorzio di Bonifica 7 di Caltagirone, non rientra all’interno dell’area di fornitura del servizio di attingimento dell’acqua

dal Consorzio stesso.

FABBRICATI

Nessuna presenza di fabbricati a servizio del Cespite 1 (Lotto F) considerato, se non un piccolo deposito di dimensioni 2,50 mq x 3,50 mq a ridosso del pozzo presente in proprietà di come dichiarato dal Sig. Una vasca di diametro 6 m circa e altezza 2,5 m circa, con annesso vano motori pompa, di dimensioni 2,50 m x 2,0 m. Piccolo deposito e alloggio vano motore pompa sanabili ai sensi dell'art 36 DPR 380/2001 con oneri intorno a 1032 euro più spese tecniche.

*

L'immobile – sempre secondo il CTU nominato - non risulta assoggettato alla normativa sulla certificazione energetica.

*

Alla data della predisposizione dell'avviso di vendita i beni sono nella disponibilità del debitore esecutato.

PREZZO BASE (già detratti gli oneri regolarizzazione)	€ 38.264,00
OFFERTA MINIMA (PARI AL 75% PREZZO BASE)	€ 28.698,00
RILANCIO MINIMO DI GARA	€ 500,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Conto corrente intestato alla procedura: IBAN IT 21 F 05036 16900 CC0451301581.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

L'offerta di acquisto su supporto analogico-cartaceo deve essere depositata presso lo studio del delegato alla vendita sito a Vizzini (CT) nella Via dei Galli n. 14.

L'offerta di acquisto con modalità telematiche deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia.

Tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte. Entro tale data ed ora, pertanto, dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

Le modalità di presentazione delle offerte e lo svolgimento della vendita sono appresso regolate. I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.astetelematiche.it e www.tribunalecaltagirone.it., che deve essere consultata dall'offerente in quanto ad essa si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Il delegato/professionista Avv. Sebastiano Li Rosi con studio in Vizzini (CT) nella Via Dei Galli n. 14 è stato nominato Custode Giudiziario dei sopra indicati immobili ex art. 560 c.p.c.; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visione dei beni immobili dovranno essere inoltrate utilizzando il Portale delle Vendite <http://venditepubbliche.giustizia.it>, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA

L'offerente deve presentare al professionista delegato per la vendita dichiarazione contenente l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Se un termine più lungo non è fissato dall'offerente, l'offerta non può essere revocata prima di 120 giorni.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura che comunque non può essere inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

L'offerta dovrà in particolare contenere:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale;
- b) nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi, inclusa la Partita Iva/Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sotto indicato.

L'offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, pena l'inefficacia dell'offerta stessa, entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per l'esame, in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta.

Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

La busta dovrà contenere, a pena di esclusione dalla vendita, assegno circolare pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato al professionista delegato, nonché fotocopia dell'assegno e del retro su unica facciata.

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

- d) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- e) avvisa che se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto si darà luogo alla vendita quando è da ritenersi che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- f) avvisa che in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta (rilancio minuto: euro 500,00 per i lotti il cui valore è per l'odierno tentativo di vendita inferiore o uguale ad euro 50.000,00; euro 800,00 per i lotti il cui valore è superiore ad euro 50.000,00 ma è inferiore ad euro 100.000,00; euro 1.000,00 per i lotti il cui valore è superiore o uguale ad euro 100.000,00 ma è inferiore ad euro 150.000,00; euro 1.500,00 per i lotti il cui valore è superiore o uguale ad euro 150.000,00 ma è inferiore ad euro 200.000,00; euro 2.000,00 per i lotti di valore pari o superiore ad euro 200.000,00 ma inferiore ad euro 300.000,00; euro 5.000,00 per i lotti di valore compreso tra euro 300.000,00 ed euro 400.000,00; euro 10.000,00 per i lotti di valori pari o superiori ad euro 400.000,00; termine massimo per il rilancio tre minuti); che se la gara non avrà luogo per mancanza di adesione degli offerenti, egli è autorizzato dal Giudice ad aggiudicare il bene a favore del maggiore offerente allorquando ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; che in caso di offerte di pari importo si procederà alla vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;
- g) avvisa che il prezzo dovrà essere versato nella modalità del deposito entro centoventi giorni (120) dall'aggiudicazione; quando ricorrono giustificati motivi che dovranno essere adeguatamente esplicitati potrà darsi luogo al versamento del prezzo ratealmente in un termine non superiore a dodici mesi;

- h) avvisa, altresì, che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito (120 giorni dall'aggiudicazione) sarà disposto ex art. 587 c.p.c. la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione;
- i) avvisa che tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo o nel luogo da essi indicato;
- j) precisa che – laddove ricorra l'ipotesi – ai sensi dell'art. 55 R.D. 16/7/1905 n. 646 l'aggiudicatario di ciascun lotto dovrà pagare direttamente al creditore, nei trenta giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese, in difetto di che vi sarà costretto con, mezzi consentiti dalla legge e con rivendita dell'unità immobiliare aggiudicatagli a suo rischio e spese. L'eventuale differenza soddisfatto l'Istituto sarà versato entro trenta giorni dalla vendita, dedotta la cauzione versata, in libretto bancario intestato al debitore esecutato e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione. Ai sensi dell'art. 61 del citato decreto ogni aggiudicatario, potrà, con il consenso dell'Istituto mutuante profittare del mutuo frazionato su ciascun appartamento purché nei quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva paghi le semestralità scadute, accessori, interessi e spese e purché il prezzo a cui gli fu deliberato il lotto sia superiore di $\frac{2}{5}$ al residuo credito dell'Istituto oppure paghi la somma necessaria per ridurre il credito garantito sull'unità immobiliare espropriata ai $\frac{3}{5}$ del relativo prezzo di base. Ove l'acquirente non eserciti questa facoltà dovrà uniformarsi al disposto dell'art.55 del ripetuto D.L. e saranno a lui applicabili le sanzioni di cui al predetto articolo.
- k) precisa che ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93 ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dall'assegnazione paghino alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è

tenuto a versare proporzionalmente alla banca le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario e laddove l'aggiudicatario di ciascun lotto non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal suddetto co. 5° dello stesso articolo, all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario il delegato procederà al calcolo approssimativo delle somme necessarie per la liquidazione dei propri compensi, delle spese a carico della procedura (indicativamente quelle per la cancellazione dei gravami esistenti, quelle di custodia e quelle relative alle spese legali del precedente qualora diverso dal fondiario), ad accantonare le somme necessarie per le predette spese e, dietro autorizzazione del G.E. al quale andrà allegato specifico prospetto dei conteggi sopra evidenziati, ad emettere ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario;

- l) avvisa, inoltre, che l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in relazione alla normativa introdotta con la legge 47/85 e sue integrazioni, con tutte le accessioni, pertinenze e servitù attive e passive e che il trasferimento del bene espropriato avviene con l'emanazione del decreto previsto dall'articolo 586 c.p.c.
- m) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

B) OFFERTA TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le **ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> secondo le prescrizioni del dm. 32/2015 e le specifiche tecniche emanate ai sensi dell'art. 26 dm 32/2015.

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed

obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel “Manuale utente”. L’accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l’inserimento dell’offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l’utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L’utente prosegue con l’inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell’offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l’utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell’art. 12 D.M. 32/2015.

Il **presentatore dell’offerta** potrà quindi proseguire con l’inserimento dell’offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l’IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il **presentatore dell’offerta**, prima di concludere la presentazione dell’offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l’offerta che genererà l’hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l’offerta per l’invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L’offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell’ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita; l’offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell’ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l’offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT 21 F 05036 16900 CC0451301581 con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il **gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasì 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

COME PARTECIPARE ALLA GARA:

L'offerta dovrà essere redatta in forma di documento informatico e dovrà contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e del bollo;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica indicata al momento di trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni. L'offerta 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, a pena di inammissibilità. All'offerta dovranno essere allegati:
 - ✓ copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- ✓ la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ✓ 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta. L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, unitamente all'importo della marca da bollo (attualmente pari ad € 16,00) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tali importi saranno trattenuti in caso di rifiuto dell'acquisto;

OFFERTE VALIDE

saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € (riportare il prezzo ridotto del 25%), presentate entro le ore 12,00

del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

OFFERTE INEFFICACI

saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo ridotto del 25%, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore all'offerta minima la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra la base d'asta e l'offerta minima (prezzo base diminuito di $\frac{1}{4}$),

l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE

gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad euro (prezzo base diminuito di un quarto indicate cifra numerica), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

Per la misura minima del rialzo si fa rinvio al prospetto indicato per la vendita con modalità cartacea.

Il delegato, quindi, provvederà all'aggiudicazione al maggior offerente, entro il giorno immediatamente successivo alla scadenza della gara. All'esito della gara in caso di più offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (dedotto il bollo dovuto per legge ed al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente. La

restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Per quanto non espressamente previsto, ove compatibili, si rinvia alle modalità stabilite per la vendita non telematica.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- l'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento);

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00) al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.

L'offerente in modalità cartacea, acquisterà la marca da bollo nei punti vendita autorizzati.

L'offerente in modalità telematica potrà pagare il bollo digitale tramite carta di credito o

bonifico bancario, utilizzando il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei servizi telematici, all’indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

La conferma dell’offerta telematica, genera il cd. “hash” (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l’inefficacia delle offerte.

AVVERTENZE

L’offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell’ordinanza di delega; se è inferiore

di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita; se l’offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell’ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l’utente che vuol partecipare telematicamente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica all’indirizzo indicato nell’avviso di vendita oppure contattare il call-center al numero nel medesimo avviso indicato e potrà così, ottenere:

- assistenza per la registrazione all’area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- supporto tecnico e informativo sulla compilazione e presentazione dell’offerta telematica per partecipare alla gara;
- il rilascio, ove richiesto dall’interessato, di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC necessari per la presentazione dell’offerta.

MANUALI PER L’UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all’indirizzo

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare i

manuali per gli utenti

- Manuale utente per l’invio dell’offerta;

- Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile;

- Manuale per il pagamento telematico;

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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..

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente AVVISO e nelle DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE.

La vendita è a corpo e non a misura. 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura

medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, www.astegiudiziarie.it, www.tribunalecaltagirone.it, www.giustizia.catania.it, www.reteaste.tv nonché sui siti www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50%, oltre le spese generali in misura del 10%, del compenso spettante al delegato per l'attività svolte al fine di garantire il trasferimento dell'immobile e le spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 10/2014 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Vizzini, 23.04.2024


Avv. Sebastiano Li Rosi