

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Esecuzioni Immobiliari

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

n. 110/2011 Reg. Es. Imm.

L'avv. Chiara Bennardo, con studio in Caltanissetta, corso Umberto n. 179, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Tribunale di Caltanissetta Giudice dell'Esecuzione

AVVISA

che il giorno 20.5.2025 alle ore 17.30 nel suo studio avrà luogo la vendita telematica sincrona a partecipazione mista del seguente bene:

LOTTO **UNO**: appartamento sito in Santa Caterina Villarmosa, Via Bianchi n. 28, L'immobile è censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 50, particella 100, sub 8 graffata alla particella 148 sub 1, cat. A/4 classe 2 consistenza 3,5 vani, e part 100 sub 9 graffata alla 101 sub 1, cat A/4 classe 2 consistenza vani 1.

L'appartamento si sviluppa a piano terra per mq 96,00 oltre a una piccola corte e una porzione a terrazzo di mq 36,00.

Si precisa che, secondo la stima del CTU dr Schillaci, l'appartamento non è in possesso dei requisiti minimi prescritti dalle vigenti norme igienico sanitarie per l'eventuale rilascio del certificato di abitabilità. In particolare: gli infissi esterni risultano sottodimensionati rispetto agli ambienti che illuminano e l'unico bagno presente non è provvisto di luce naturale. Al fine di ricondurre l'immobile in condizioni idonee al rilascio della abitabilità occorre una spesa che in via presuntiva si stima in € 8.000,00 necessaria per ampliare gli infissi esterni

e realizzare un nuovo bagno; tali interventi sono autorizzabili e compatibili con il vigente regolamento edilizio comunale.

Il Ctu ha stimato il valore del bene in di € 56.700,00 detraendo però la somma € 8.000,00 per ottenere il certificato di abitabilità e la somma di € 2.000,00 per l'eliminazione della copertura di legno ed eternit, il valore finale quindi è di € 46.500,00.

Si rileva, inoltre che è possibile sfruttare l'area soprastante ai fini edificatori realizzando oltre il piano terra esistente un primo piano e un ulteriore piano sottotetto.

Prezzo base d'asta lotto Uno € 19.617,18 (pari al ribasso del 25% rispetto all'ultimo tentativo) **con offerta minima di € 14.712,89** (pari al 75% del suddetto prezzo base).

Viene posto 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.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici o 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri pregiudizievoli.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

L'offerta 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.

L'offerta minima valida deve essere pari o superiore al 75% del prezzo base.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto in forma cartacea, deve essere presentata, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, nello studio del professionista delegato, in Caltanissetta Corso Umberto n.179, in bollo e in busta chiusa.

All'esterno della busta verranno poi annotate, a cura del sottoscritto professionista o da un suo delegato *ad hoc*, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, la data fissata per la vendita, la data e l'ora di presentazione e il nome del professionista delegato.

L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata- a pena di inefficacia- dal deposito a titolo di cauzione di una somma non inferiore al decimo del prezzo offerto per il lotto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Chiara Bennardo n.q. - Proc. Es. n.110/2011- lotto Uno". Il suddetto assegno dovrà essere inserito all'interno della busta contenente l'offerta di acquisto.

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 offerta presentata da più soggetti, la stessa completa dei dati di tutti gli offerenti, dovrà essere sottoscritta da parte di tutti gli offerenti, e dovrà contenere l'indicazione di chi tra gli offerenti ha incarico e facoltà di formulare le eventuali offerte in aumento; all'offerta dovranno essere allegati i documenti come infra indicati.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

A) L'offerta d'acquisto deve essere depositata tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it (gestore) in cui sono reperibili tutte le informazioni per la presentazione delle offerte.

B) L'offerta d'acquisto telematica, con i relativi documenti allegati, andrà trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it; 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.

C) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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.

D) L'offerente deve, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, in modalità telematica. Il bollo può essere pagato con carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determinerà l'inammissibilità dell'offerta, bensì l'avvio di procedure per il recupero coattivo a carico dell'offerente.

E) L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al decimo del prezzo offerto, pena l'inefficacia dell'offerta, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.110/2011 R.G. Tribunale di Caltanissetta al seguente codice Iban: **IT 14 V02008 16702 0001061909990** (Unicredit spa).

Tale importo sarà trattenuto in caso di successivo rifiuto dell'acquisto.

F) Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n.110/2011- lotto Uno", dovrà essere disposto in tempo, in modo che la somma risulti accreditata sul conto entro lo scadere del termine per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del bonifico deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico in tempo utile è causa di

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

G) 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.

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

Se l'offerente è coniugato dovrà allegare auto-dichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e se in comunione dei beni, dovranno essere indicati, i dati del coniuge e allegati i relativi documenti.

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 giuridica con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale.

Se l'offerente è minorenne, interdetto e/o inabilitato, l'offerta dovrà essere sottoscritta rispettivamente dai genitori, dal tutore ovvero da parte del curatore previa autorizzazione del Giudice Tutelare, (allegando i documenti del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta e copia del provvedimento di nomina e di autorizzazione).

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

Se il soggetto offerente è extracomunitario dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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

3) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo a base d'asta, pena l'inefficacia dell'offerta.

4) 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 60 giorni dalla data di aggiudicazione e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

6) La data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, in caso di offerta telematica, il codice iban del conto dal quale è stato disposto il suddetto bonifico;

7) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

8) L'indicazione dei dati dell'assegno circolare non trasferibile relativo alla cauzione, in caso di offerta cartacea.

9) L'eventuale recapito di telefonia fissa e/o mobile per ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta cartacea e/o telematica dovranno essere allegati oltre ai documenti già specificati:

- 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 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 "avv. Chiara Bennardo n.q. proc.esec.n.110/2011 e n. del lotto al quale si riferisce " (nel caso di offerta cartacea);

l'eventuale 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, 7o comma del D.M.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

-L'offerta depositata è irrevocabile salvo che: a) il professionista delegato ordini l'incanto; b) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

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.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.

Dato inizio alle operazioni di vendita con le modalità sopra indicate, si procederà all'apertura di tutte le offerte presentate, sia in forma cartacea che telematica, sulle quali il professionista delegato sentirà le parti ed i creditori iscritti non intervenuti e provvederà alle deliberazioni a norma degli artt. 572, 573, 574 e 577 c.p.c.

Più precisamente:

- in presenza di un'unica valida offerta, ai sensi dell'art.572 c.p.c., qualora la detta offerta sia pari o superiore al prezzo base la stessa sarà senz'altro accolta;
- ove l'offerta sia pari o superiore all'offerta minima la medesima offerta sarà accolta laddove il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo più alto con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art.588

c.p.c. .

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 delle 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.

Il rilancio in aumento dovrà essere per ciascun lotto il seguente:

Lotto UNO dovrà essere non inferiore ad € 2.000,00.

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

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 telematica 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 assicurarne 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.astetelematiche.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 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 sul codice Iban indicato 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 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario che ha presentato l'offerta con modalità cartacea dovrà versare, o tramite bonifico sul codice Iban indicato (Banca UNICREDIT) relativo alla procedura esecutiva in oggetto, oppure mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "avv. Chiara Bennardo n.q. proc.esec.n.110/2011 lotto Uno", il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nella propria offerta o, in mancanza, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione

(termine non soggetto a sospensione feriale).

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, 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 ed entro dodici mesi dall'aggiudicazione.

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.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del testo Unico del 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

Maggiori informazioni possono essere reperite contattando il professionista delegato avv. Chiara Bennardo, presso lo studio del medesimo sito in Caltanissetta, Corso Umberto n.179, al numero telefonico 0934 21119, nei giorni di lunedì e giovedì dalle ore 16:00 alle ore 19:00.

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'awiso di vendita unitamente all'elaborato peritale ad allegati sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

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

Caltanissetta, lì 23 gennaio 2025



Il Professionista Delegato

Avv. Chiara Bernardo



L'anno duemilaventiquattro il giorno del mese di luglio in Caltanissetta, su istanza dell'Avv.

Chiara Bennardo, nella qualità di professionista delegato alla vendita nella procedura immobiliare n. 110/2011 pendente davanti al Tribunale di Caltanissetta, io sottoscritto Ufficiale

Giudiziario dell'Ufficio Unico Notifiche della Corte di Appello di Caltanissetta ho notificato copia

dell'avviso di vendita , per averne conoscenza e per ogni effetto di legge, [REDACTED]

[REDACTED] nella cancelleria del Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Caltanissetta, palazzo di Giustizia, Via libertà n. 5, Caltanissetta

Alla [REDACTED] nella cancelleria del Giudice delle esecuzioni

immobiliari del Tribunale di Caltanissetta, palazzo di Giustizia, Via libertà n. 5,

Caltanissetta