

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

n. 18/2022 Reg. Es. Imm.

L'avv. Marco 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 5 giugno 2025 alle ore 16.30** nel suo studio avrà luogo la vendita telematica sincrona a partecipazione mista del seguente bene:

LOTTO UNICO:

**Piena proprietà di una unità immobiliare in corso di costruzione sita a Caltanissetta, c.da Perciata Ciccoliporci sn.**, composta da un piano terra adibito a residenza e un piano seminterrato destinato a magazzino, comunicante con l'abitazione ed **annessa corte di pertinenza esterna con area agricola dedicata a mandorleto.**

I beni sono identificati **al catasto fabbricati: al foglio 191, part. 86, sub 2, Zc. 2, Cat. F/3 e al foglio 191, part. 86, sub 3, Zc. 2, Cat. C/2; sono identificati al catasto terreni al foglio 191, part. 86, qualità ente urbano, are 19 ca 70 e part 87, qualità mandorleto, are 43 ca 10.**

**Il prezzo a base d'asta è fissato in Euro 23.000,00** (pari al prezzo indicato dall'esperto nella relazione di stima).

**Offerta minima di acquisto** per la partecipazione alla vendita (pari al 75% del suddetto prezzo base): **Euro 17.250,00**

L'esperto ing. Dario Mauro nella relazione di stima ha evidenziato che:

*"Le fondazioni in muratura hanno subito dei cedimenti differenziali che hanno innescato l'apertura di lesioni passanti su tutta la struttura. Inizialmente il fabbricato era ad un solo piano a cui è stato aggiunto quello superiore, ad oggi in fase di definizione.*

*Molte pareti sono ancora da intonacare, mancano gli infissi interni e in alcuni casi anche quelli esterni. Non si ha traccia delle certificazioni degli impianti presenti."*

Nell'immobile sono state eseguite opere che *"ne hanno pregiudicato la conformità edilizia, facendone decadere il certificato di agibilità delle preesistenze, ormai in comunicazione diretta con*

le nuove realizzazioni. Per immettere l'immobile sul mercato è necessario ottenere nuovamente la conformità urbanistica e successivamente l'aggiornamento catastale (art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78).

*Agli atti è presente una pratica di sanatoria edilizia identificata all'Ufficio Tecnico Comunale con n. 1162/03 del 10/12/2004 protocollo n. 59626"*

*"Gli illeciti edilizi hanno modificato la distribuzione degli impianti, quindi è necessario ottenere delle nuove dichiarazioni di conformità"*

*"L'accesso al fondo avviene tramite una servitù di passaggio sulla particella n. 100 dello stesso foglio di mappa. La servitù di fatto, non è presente nelle cartografie catastali."*

L'immobile ha un **"valore complessivo pari a euro 23.000,00"** già detratte le somme stimate in euro 26.000,00 per il perfezionamento della pratica di sanatoria edilizia (identificata all'Ufficio Tecnico Comunale con n. 1162/03 del 10/12/2004 protocollo n. 59626), per la richiesta di conformità edilizia, per l'aggiornamento catastale e per le nuove dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti.

Si avverte che al Nuovo Catasto Edilizio Urbano sulle unità immobiliari di seguito indicate, comprese nel compendio staggito: fg. 191, part. 86, sub. 2, e sub. 3, e terreno fg. 191, part. 87 risulta in essere per l'esecutato il *"diritto di enfiteusi livellario per 1/1"* ed a favore di un soggetto estraneo alla procedura il diritto del concedente per 1/1. Si sottolinea che dalle verifiche compiute sugli atti di compravendita dei suddetti immobili, dell'ultimo ventennio, è emerso che le parti hanno trasferito il pieno diritto di proprietà, in conseguenza i beni saranno venduti nello stato di diritto in cui si trovano.

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive legalmente costituite meglio descritte nella relazione dell'Ing. D. Mauro; al contenuto della suddetta relazione si fa espresso rinvio ed esaustivo riferimento per tutto quanto non meglio indicato nel presente avviso.

L'immobile 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.

L'immobile viene venduto libero 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.

### **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*, il nome, 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. Marco Bennardo n.q. - Proc. Esecutivo N 18/2022 - lotto unico". Il suddetto assegno dovrà essere inserito all'interno della busta contenente l'offerta di acquisto.

L'offerta cartacea, una volta presentata, è irrevocabile.

L'offerente in forma cartacea, o il suo procuratore, è tenuto a essere presente nel giorno fissato per l'esame delle offerte.

Nel caso di offerta presentata da più soggetti, la stessa, completa dei dati e sottoscritta da parte di tutti, 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**

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 all'esperimento di vendita ed a cui è possibile

accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sui portali <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e [www.astetelematiche.it](http://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, andrà trasmessa all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

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.

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.

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 a Proc. Esecutivo N 18/2022 R.G. ES Tribunale di Caltanissetta al seguente codice Iban: IT 42 Z 02008 16702 000106942524 (Unicredit spa).

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

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutivo n.18/2022 lotto unico versamento cauzione”, 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, sopra indicato, e ricevuta la pec di avvenuta consegna è irrevocabile.

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

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

a) 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;

b) 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 ed allegati copia del documento di riconoscimento e codice fiscale del rappresentante.

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.

c) I dati identificativi del lotto per il quale l'offerta viene proposta;

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

e) 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 centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

f) L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dei documenti ipo-catastali a corredo;

g) 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;

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

i) l'indicazione dei dati dell'assegno circolare non trasferibile relativo alla cauzione, in caso di offerta cartacea;

l) l'eventuale recapito di telefonia fissa e/o mobile ove 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. Marco Bennardo n.q. proc.esecutivo n.18/2022" (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, 7° comma del D.M. 227/2015.

#### **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.

**L'esperimento di vendita avverrà con modalità sincrona mista il giorno 5 giugno 2025 alle ore 16:30** sul P.G.V.T. [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) alla presenza degli offerenti in forma cartacea nello studio del professionista; 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](http://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 sia 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.

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.

Ogni rilancio non potrà essere inferiore € 2.500.00.

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 telematico saranno riportati nell'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://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](http://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 dovrà versare il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) sul conto corrente, con codice iban IT 42 Z 02008 16702 000106942524 (Unicredit spa), intestato alla Proc. Esecutivo n 18/2022 R.G. ES TRIBUNALE DI CALTANISSETTA a mezzo bonifico bancario, con causale "saldo prezzo aggiudicazione Proc. Esec. n 18/2022 R.G." nel termine indicato nella propria offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

Tutti i versamenti eseguiti dall'aggiudicatario saranno imputati in via prioritaria a spese e accessori (tra cui gli oneri amministrativi e fiscali anzi detti) e successivamente al saldo prezzo, con le conseguenze di legge in caso di versamenti parziali di spese, accessori e saldo.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie per il pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ai fini della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, poste per legge a carico dell'aggiudicatario, comporterà che il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

Si precisa che in presenza di credito assistito da privilegio fondiario, l'aggiudicatario, in ossequio alla disciplina in materia di credito fondiario specificamente prevista dall'art.41 del d.Lgs. 386/1993, dovrà versare direttamente il saldo prezzo all'istituto bancario, nei limiti del credito azionato e detratto un 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, potrà concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esse inerenti, liberando il creditore.

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.

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 seguenti modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia e ai suoi allegati sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti internet tramite il sistema "Rete Aste Real Estate Plus".

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

Maggiori informazioni possono essere reperite contattando il professionista delegato nel suo studio in Caltanissetta Corso Umberto I n.179 tel 0934.21119 previo appuntamento.

Caltanissetta, 10 febbraio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Bennardo

