

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA
ESECUCIONI IMMOBILIARI – G.E. DOTT.SSA ESTER RITA DI FRANCESCO
PROCEDURA ESECUTIVA N. 52/2021 R.G.E.
CUSTODE GIUDIZIARIO – PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. GIUSEPPE LAURICELLA
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO

L'Avv. Giuseppe Lauricella, Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Caltanissetta con ordinanza in data 24/04/2024.

AVVISA

che presso il proprio studio legale, sito in San Cataldo (CL), Via Empedocle n. 28 e tramite il portale del gestore della vendita www.astetelematiche.it il giorno **10/09/2025, alle ore 16.30**, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

dei seguenti beni:

LOTTO n. 1

Piena proprietà per 1/1 di un appezzamento di Terreno sito in Riesi (CL), identificato in catasto terreni al Foglio 10, particelle seguenti:

- Part. 225, Porzione Porzione AA, Classe 1, Are 23, Ca 28, redd. dom. € 14,43, redd. agr € 7,21; Porzione AB, Classe 1, Ca 2, redd. dom. € 0,02, redd. agr € 0,01;
- Part. 226, Porzione AA, Classe 1, Are 20, Ca 98, redd. dom. € 13,00, redd. agr € 6,50; Porzione AB, Classe unica, Ca 2, redd. dom. € 0,01, redd. agr € 0,01;
- Part. 227, Classe 2, Are 57, Ca 71, redd. dom. € 40,24, redd. agr € 25,33.

L'appezzamento di terreno, composto da tre particelle contigue e confinanti tra loro, si presenta su un piano inclinato verso il confine Nord con un dislivello presente tra la part. 227 e le part. 225 e 226. L'intero stacco di terreno non risulta recintato su nessuno dei lati perimetrali; tuttavia, si riescono ad identificare i confini. Buone le caratteristiche dell'area sia per l'esposizione, sia per l'accesso diretto (tramite la par. 227) alla strada SP 177 collegata alla strada provinciale 14 e alla Strada Statale 190, sia per la vicinanza al centro urbanizzato di Riesi. Buone anche le caratteristiche del terreno. Nelle immediate vicinanze del lotto sono presenti fondi rustici, aziende agricole, alcune residenze unifamiliari, fabbricati commerciali. Sulla part. 227 insiste un fabbricato identificato catastalmente al foglio 10, part. 362 sub 1, che non costituisce oggetto di pignoramento e risulta catastalmente intestato a soggetti diversi dai debitori eseguiti. A riguardo si riporta il seguente stralcio dell'ordinanza di vendita: *«ritenuto che, in mancanza di estensione del pignoramento sul fabbricato rurale di cui sopra, quest'ultimo non potrà essere espressamente inserito tra i beni di cui disporre la vendita; ritenuto, in ogni caso, che il trasferimento di un terreno su cui insistono costruzioni comporta il trasferimento anche degli immobili che insistono su di esso, ancorché non espressamente menzionati nell'atto, salvo che risulti costituito un diritto di proprietà superficiaria distinto dal diritto di proprietà sul fabbricato»*.

Il prezzo a base d'asta degli immobili oggetto del lotto n. 1 della presente vendita è fissato in € **11.900,00 (undicimilanovecento/00)**.

L'offerta minima efficace, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., non può essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta e cioè non inferiore a € **8.925,00 (ottomilanovecentoventicinque/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
Euro 2.000,00 (duemila/00).

LOTTO n. 2

Piena proprietà per 1/1 dei seguenti beni:

- appezzamento di terreno sito in Riesi (CL), censito in Catasto Terreni al Foglio 47, Part. 466, Classe 1, Are 45, Ca 65, redd. dom. € 37,72, redd. agr € 5,89;
- appezzamento di terreno sito in Riesi (CL), censito in Catasto Terreni al Foglio 37, Part. 461, Classe 2, Are 73, Ca 20, redd. dom. € 47,26, redd. agr € 9,45;
- appezzamento di terreno sito in Riesi (CL), censito in Catasto Terreni al Foglio 47, Part. 493, Classe 2, Are 19, Ca 88, redd. dom. € 7,70, redd. agr € 5,13;
- immobile magazzino e locale di deposito sito in Riesi (CL), C.da Mariano s.n., censito in Catasto Fabbricati al Foglio 47, Part. 495, sub. 2, Cat. C2, Classe 2, Piano T, Cons. 202 mq, tot. 220 mq, rend. cat. € 521,62;
- immobile appartamento sito in Riesi (CL), C.da Mariano s.n., censito in Catasto Fabbricati al Foglio 47, Part. 495, sub. 3, Cat. A3, Classe 2, Piano T-1, Cons. 7,5 vani, tot. 185 mq, tot. escluse aree scoperte 180 mq mq, rend. cat. € 364,10;
- immobile magazzino e locale di deposito sito in Riesi (CL), C.da Mariano s.n., censito in Catasto Fabbricati al Foglio 47, Part. 465, Cat. C2, Classe 1, Piano T, Cons. 199 mq, tot. 235 mq, rend. Cat. € 441,93.

Gli immobili ricadono nella zona periferica del centro edificato di Riesi, C.da Mariano, con un unico accesso esterno su Via Monte degli Ulivi. Si accede attraverso un cancello, al confine ovest del terreno part. 493.

Tutte le particelle di terreno costituenti il presente lotto ricadono in parte in zona "F12" ossia "Attrezzature culturali, museali ed istituzioni universitarie", in part "V1 (90)" ossia "verde pubblico" e in parte "E1" ossia "Agricola + Vinicolo" del vigente P.R.G. di Riesi. La zona "E1" risulta sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del D.L. n. 42/2004, area di notevole interesse denominata "Bassa Valle del Salso o Imera Meridionale", e ai sensi dell'art. 134 del D.L. n. 42/2004, area di notevole interesse denominata "Bassa Valle del Salso o Imera Meridionale" area sottoposta a tutela del "Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta" ricadente nel Paesaggio Locale n. 12 "Valle del Salso" con livello di tutela I delle Norme di Attuazione.

L'appezzamento di terreno, composto da tre particelle contigue e confinanti tra loro, si presenta su un piano pressoché pianeggiante sulla parte a Ovest, mentre sulle rimanenti parti risulta in leggera pendenza ma facilmente lavorabile. Buone le caratteristiche dell'area sia per l'esposizione, sia per l'accesso diretto dalla via Monte degli Ulivi, sia per la vicinanza al centro urbano di Riesi. Buone anche le caratteristiche del terreno. Nelle immediate vicinanze del lotto sono presenti fondi rustici, aziende agricole, residenze unifamiliari, fabbricati commerciali.

I confini dei terreni risultano in parte identificati e in parte identificabili con un rilievo topografico.

Il fabbricato identificato al fg. 47, part. 495, risulta costruito intorno ai primi anni del 1970. Il piano terra (sub. 2) è adibito a magazzino e locale deposito; il piano primo (sub. 3) è adibito ad

appartamento. L'appartamento del piano primo (part. 495 sub 3) e il locale più grande del magazzino del piano terra (part. 495 sub 2) versano in uno stato di manutenzione discreto, mentre pessimo lo stato di manutenzione del secondo locale costituente il magazzino (part. 495 sub 2) dove risulta presente anche una copertura in amianto. In tutti i fabbricati risultano assenti le rifiniture esterne e gli impianti a norma sono presenti solamente nell'appartamento del piano primo.

Il magazzino (fg. 47, part. 465) risulta costruito intorno ai primi anni del 1970 e versa in uno stato di manutenzione discreto. È costituito da un unico grande ambiente di circa mq 215 con altezza sulle parti basse di m 5,25 e su quelle alta di m 5,95. L'accesso avviene con una grande apertura scorrevole rivestita in legno. La struttura è in muratura portante con blocchi di tufo. La copertura a falde è realizzata con capriate in acciaio sormontate da ondulina in lamiera. Assenti sia gli impianti sia le rifiniture quali pavimento e intonaci.

Rispetto agli immobili identificati al fg. 47, part. 495 agli atti del Comune di Rieti sono presenti n. 2 istanze di sanatoria. Entrambe le pratiche risultano ad oggi ancora in fase di istruttoria e, pertanto, non risulta rilasciata nessuna concessione edilizia in sanatoria e nessun certificato di abitabilità/agibilità. Anche rispetto al magazzino identificato al fg. 47, part. 465 agli atti del Comune di Rieti è presente un'istanza di sanatoria ancora ad oggi in fase di istruttoria e, pertanto, non risulta rilasciata nessuna concessione edilizia in sanatoria e nessun certificato di agibilità.

Le planimetrie presenti non sono sostanzialmente difformi rispetto allo stato di fatto. Necessita integrare la documentazione necessaria per il completamento delle pratiche di sanatorie presenti all'ufficio tecnico del Comune di Rieti e versare le somme a conguaglio, determinate dal IV Settore – Urbanistica-Territorio nel seguente modo: € 11.187,38 per oblazione; € 8.441,79 per oneri concessori; € 150,00 per diritti di concessione; € 48,00 per marche da bollo; € 2.000 circa per competenze del tecnico che dovrà integrare la documentazione.

Allo stato l'appartamento è abitato dal del debitore che lo occupa insieme alle relative pertinenze.

Il prezzo a base d'asta degli immobili oggetto del lotto n. 2 della presente vendita è fissato in € **133.500,00 (centotrentatremilacinquecento/00).**

L'offerta minima efficace, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., non può essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta e cioè non inferiore a € **100.125,00 (centomilacentoventicinque/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 5.000,00 (cinquemila).**

LOTTO n. 3

Piena proprietà per 1/1 di un appezzamento di Terreno sito in Mazzarino (CL), identificato in catasto terreni al Foglio 8, particelle seguenti:

- Part. 72, Classe 3, Are 75, Ca 10, redd. dom. € 23,27, redd. ag. € 6,98;
- Part. 73, Porzione AA, Classe 2, Are 26, Ca 66, redd. dom. € 17,21 redd. agr. € 3,44; Porzione AB, Classe 1, Are 6, Ca 64, redd. dom. € 1,03, redd. agr. € 0,27;

L'appezzamento di terreno, composto da due particelle contigue e confinanti tra loro, ricade in zona "Agricola" e in zona "9d" ossia "Versanti della Media Valle del Fiume Salso o Imera Meridionale Livello di tutela 2" del vigente P.R.G. di Mazzarino (CL), sebbene risulti più vicina al centro urbano di Rieti. Nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Mazzarino, sono specificati tutte le prescrizioni relative sia alla zona "Agricola" sia alla zona "9d".

L'area risulta interclusa rispetto alla strada provinciale n. 175 e posta su un piano impervio raggiungibile con mezzi meccanici attraverso strade sterrate e un piccolo ponticello solamente in condizioni meteorologiche favorevoli. L'intero stacco di terreno di forma irregolare non risulta recintato. I confini sono stati identificati tramite l'individuazione di punti fisici presenti sui luoghi, l'apposizione di picchetti e l'elaborazione delle coordinate rilevate dalla strumentazione topografica. Discrete le caratteristiche dell'area per l'esposizione e le caratteristiche del terreno. Nelle immediate vicinanze del lotto sono presenti solamente fondi rustici e terreni destinati allo sfruttamento agricolo.

Il prezzo a base d'asta degli immobili oggetto del lotto n. 3 della presente vendita è fissato in € **6.000,00 (seimila/00)**.

L'offerta minima efficace, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., non può essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta e cioè non inferiore a € **4.500,00 (quattromilacinquecento/00)**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 1.000,00 (mille/00)**.

Conformità catastale

Si precisa che la descrizione dei suddetti immobili, nonché tutte le indicazioni sopra riportate sono state estratte dalla relazione di C.T.U. in atti e successive integrazioni e relativi allegati – a firma dell'esperto Arch. Salvatore Pietro Panepinto – ai quali si rimanda per informazioni ulteriori e più dettagliate sulla regolarità urbanistica-edilizio-catastale e degli impianti, nonché sugli importi dovuti per oneri e/o spese di regolarizzazione.

In ogni caso, per eventuali irregolarità, gli aggiudicatari potranno avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui agli artt. 46 D.P.R. n. 380/2001 e 40 L n. 47/1985.

A norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. i creditori possono proporre istanza per l'assegnazione al prezzo a base d'asta stabilito nel presente avviso.

Il compendio sopra descritto è posto in vendita a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, meglio descritte nella relazione dell'Arch. Gaetano Alù e le 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 o difformità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Saranno a cura dell'aggiudicatario le spese per la registrazione (IVA ove dovuta) e trascrizione del decreto di trasferimento e quelle per la voltura, nonché i compensi e le spese successive che sono poste a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 179 *bis*, co. 2 disp. att. c.p.c. ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso di vendita si applicano le norme vigenti.

Orario apertura buste: giorno della vendita alle ore 16.30

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI VENDITA

La vendita si svolgerà in modalità telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto

dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e del Decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32.

Alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge.

Le offerte d'acquisto possono essere fatte personalmente, a mezzo di mandatario munito di procura speciale o, nel caso di offerta presentata da un avvocato, anche per persona da nominare.

Le offerte presentate si riterranno irrevocabili salvo quanto disposto dall'art. 571 c.p.c.

Gli interessati potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto, alternativamente: **A)** in forma analogica (cartacea) entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, oppure **B)** in via telematica, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, con precisazione che saranno valide le offerte presentate in telematico la cui ricevuta di avvenuta consegna sarà elaborata dal gestore della posta elettronica del Ministero della Giustizia anche oltre le ore 12:00 ed entro le ore 23:59 del giorno antecedente la gara.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile.

A) PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO IN FORMA ANALOGICA (CARTACEA)

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto (in bollo, attualmente pari a € 16,00) dovranno essere presentate (anche da persona diversa dall'offerente), in busta chiusa presso lo Studio Legale Lauricella sito in San Cataldo (CL) in Via Empedocle n. 28, ove saranno ricevute fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita dal personale addetto a tale operazione dal lunedì al venerdì dalle ore 16,30 alle ore 19.00, ad eccezione del sabato e festivi, ed eccezionalmente il giorno antecedente a quello fissato per la vendita dalle ore 10.00 alle ore 12.00. All'esterno della busta il professionista delegato – o un suo delegato *ad hoc* – annota nome e cognome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta e la data della vendita; nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

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, indicando chi tra loro ha l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento e dovranno essere allegati i documenti come *infra* indicati.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, il recapito telefonico e l'indirizzo mail del soggetto offerente. Ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza, ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria di effettuare tutte le comunicazioni presso la relativa cancelleria. La sottoscrizione dell'offerente (o degli offerenti) e, se l'offerente è minorenne, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'ufficio giudiziario, il numero di procedura e del lotto; il referente della procedura (delegato alla vendita);

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta,

inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione; se non specificato dall'offerente il termine si intenderà quello di 120 gg.;

e) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto come rinveniente ai fini di procedura in caso di illegittimo rifiuto dell'acquisto;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti ipocatastali a corredo.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

b) assegno circolare non trasferibile;

c) originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato.

d) copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

e) copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore.

f) originale della dichiarazione del coniuge – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE, intestato al professionista delegato, con indicazione del numero della procedura e del lotto (es: "Avv. G. Lauricella, Proc. n. 52/2021 R.G.E., lotto n. _"), di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a pena di inefficacia dell'offerta a norma dell'art. 571 c.p.c. Detta cauzione sarà trattenuta come rinveniente ai fini di procedura in caso di illegittimo rifiuto dell'acquisto.

B) OFFERTA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE

Le offerte di acquisto (in bollo, da pagare tramite bonifico bancario o carta di credito) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) **o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo co., c.p.c.**, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia

offerta@pv.dgsia@giustizia cert.it. Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità l'offerta 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 casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015¹.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

La cauzione verrà versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; l'offerente avrà cura di effettuare il bonifico in tempo utile per risultare accreditato allo scadere del termine per la presentazione delle offerte; la copia della contabile del versamento andrà allegata all'offerta.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore p.e.c. del Ministero della Giustizia, con precisazione che saranno valide le offerte presentate in telematico la cui ricevuta di avvenuta consegna sarà elaborata dal gestore della posta elettronica del Ministero della Giustizia anche oltre le ore 12:00 ed entro le ore 23:59 del giorno antecedente la gara

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza, ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria di effettuare tutte le comunicazioni presso la relativa cancelleria. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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/delegato alle operazioni di vendita;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;

¹ Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/2015.

l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione²;

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste³;

p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – là dove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) 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;

g) copia anche per immagine della dichiarazione del coniuge – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo;

i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica⁴.

² Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

³ Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante.

⁴ La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente cauzioni intestato a PROC. ESEC IMMOBILIARE 52/2021 R.G, con il seguente codice IBAN IT 90 D 08985 16700 005001015690; e con causale che indichi il numero del lotto per cui è effettuata l'offerta (es: "Lotto n. _ versamento cauzione"); la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto.

A prescindere dalla modalità di presentazione dell'offerta prescelta, valgono le seguenti disposizioni:

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. (*«l'offerta è irrevocabile, salvo che: 2) il giudice ordini l'incanto; 3) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta»*) l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita, alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita; si precisa che gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando dinanzi al delegato; mentre gli offerenti che hanno depositato l'offerta in via telematica parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il Professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di centottanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. In difetto di offerte in aumento il Professionista delegato, referente della procedura, procederà all'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita secondo le modalità sopra indicate.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il

termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine, salva la possibilità di chiedere la rateizzazione - sino a mesi dodici - previa istanza al G.E..

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 30 per cento del prezzo di vendita. La fideiussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del G.E., 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

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2. qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), al versamento su conto corrente sarà sostituito il pagamento diretto alla banca creditrice nei limiti del credito azionato e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che verrà indicata al momento dal professionista delegato, eventualmente previa autorizzazione del G.E.;

3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad

iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca;

4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione. L'aggiudicatario, previa liquidazione da parte del G.E., sarà tenuto a pagare i compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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;

b) che 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;

c) che 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;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che 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 www.astegiudiziarie.it;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

g) che l'aggiudicatario, su autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, può concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esse inerenti, liberando il debitore;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

b) che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

c) che qualora sia stato emesso precedentemente alla aggiudicazione l'ordine di liberazione dell'immobile, a richiesta dell'aggiudicatario esso può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c. Dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di ingiunzione di rilascio di cui all'articolo 586, secondo comma, decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza, con le modalità definite dall'art. 560 c.p.c., co. 6, periodi dal secondo al settimo;

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al custode giudiziario, al delegato alla vendita (cel. 3337453145; e-mail: avv.giuseppe.lauricella@gmail.com) ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza alla compilazione e deposito dell'offerta ai contatti indicati sul suo sito web sopra indicato.

A norma dell'art. 490 c.p.c., la pubblicità sarà effettuata secondo le modalità stabilite dal G.E.

San Cataldo (CL), lì 26/05/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Giuseppe Lauricella