



IL TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTANISSETTA
Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari

R.G.Es. n. 58/2022

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Ester Rita Difrancesco

Professionista Delegato: Dott. Salvatore Castronovo

Promosso da: BELVEDERE SPV srl

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il **Dott. Salvatore Castronovo** con studio in Viale della Regione n. 106 a Caltanissetta, delegato ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, emessa in data 13/03/2024, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

COMUNICA

che il giorno **24/03/2026** alle ore 10:30 presso lo studio del professionista delegato sito in Viale della Regione n. 106 a Caltanissetta, per gli offerenti con modalità cartacea e, all'interno del portale internet <http://www.astetelematiche.it>, per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di piena proprietà superficiaria sotto indicato sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

LOTTO UNO:

Prezzo base: € 22.106,00 – Offerta minima € 16.579,50 (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo: libero

in caso di gara (**tempo di rilancio massimo: tre minuti dall'ultima offerta**).

Il lotto, il cui sopra richiamato diritto è oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa (perizia) in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, si identifica come segue:

Unità immobiliare: **APPARTAMENTO USO ABITAZIONE CIVILE (BENE 1)**

Piena proprietà di un fabbricato sito in Sommatino, Cortile San Filippo nn. 21-22, piano T-1-2, identificato in catasto al foglio 11, part. 717, sub 2, cat. A/4, classe 2, cons. 6 vani, rendita € 120,85.

L'immobile si sviluppa su tre livelli e si configura in un edificio a schiera sito all'interno del Centro

Storico del Comune di Sommatino. Il portoncino d'ingresso è prospiciente il Cortile Sanfilippo al n° 22, dal quale si accede ad una scala che consente l'accesso al piano primo. Questo si articola in un vano cucina con dispensa, un soggiorno comunicante, un bagno e due ripostigli. Dalla cucina, attraverso la scala si accede al piano superiore caratterizzato da due camere, un ripostiglio ed un terrazzo in parte coperto.

Abusi e/irregolarità edilizie: la planimetria catastale presenta la configurazione attuale dell'immobile, compresa la presenza di un ripostiglio prefabbricato posto in corrispondenza del terrazzo che non risulta autorizzato. L'acquirente dovrà provvedere allo smontaggio dello stesso e solamente in seguito procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale. Relativamente agli oneri da sostenere si rimanda alla Perizia di stima.

L'immobile facendo parte del Centro Storico e pertanto risalente a tempi lontani, non ha mai avuto rilasciata alcuna concessione edilizia, l'immobile risulta realizzato antecedentemente alla definizione dello strumento urbanistico.

Regolarità catastale: I titolari catastali per la quota di 1/2 ciascuno, corrispondono con i titolari reali.

Attestazione di prestazione energetica: Attestato redatto dal CTU e valido fino al 18/12/2033. Classe energetica F con EPgl 193,43 KWh/mqanno

Stato di possesso: Occupato dagli esecutivi proprietari ciascuno e dal figlio.

Rinvio all'elaborato peritale: I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito www.astetelematiche.it che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Custode Giudiziario: è stato nominato custode degli immobili pignorati il dott. Salvatore Castronovo con studio a Caltanissetta in Viale della Regione n. 106, al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili. Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

LOTTO DUE:

Prezzo base: € 4.275,00 – Offerta minima € 3.206,25 (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo: libero

in caso di gara (**tempo di rilancio massimo: tre minuti dall'ultima offerta**).

Il lotto, il cui sopra richiamato diritto è oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa (perizia) in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, si identifica come segue:

Unità immobiliare: **TERRENO (BENE 2)**

Piena proprietà di un terreno sito in Sommatino, c.da Porcaria, identificato in catasto al foglio 3, part. 140, cons. 8.440,00 mq., raggiungibile attraverso una stradella a sua volta accessibile dalla SS 190. Presenta una consistenza di circa 8.440 mq a seminativo, leggermente scosceso e facilmente raggiungibile attraverso una stradella battuta. Si trova in adiacenza di altri terreni seminativi.

Regolarità catastale: I titolari catastali per l'intera quota in regime di comunione dei beni corrispondono con i titolari reali.

Attestazione di prestazione energetica: Terreno escluso dall'APE.

Stato di possesso: Occupato dagli esecutivi proprietari e dal figlio.

Rinvio all'elaborato peritale: I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito www.astetelematiche.it che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Custode Giudiziario: è stato nominato custode degli immobili pignorati il dott. Salvatore Castronovo con studio a Caltanissetta in Viale della Regione n. 106, al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili. Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

LOTTO TRE:

Prezzo base: € 4.050,00 – Offerta minima € 3.037,50 (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo: libero

in caso di gara (**tempo di rilancio massimo: tre minuti dall'ultima offerta**).

Il lotto, il cui sopra richiamato diritto è oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa (perizia) in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, si identifica come segue:

Unità immobiliare: **NUMERO DUE TERRENI (BENE 3, BENE 4)**

Piena proprietà di DUE terreni:

BENE 3 terreno sito in C.da Manganello, identificato catastalmente al FOGLIO 21, PARTICELLA 133 del Comune di Sommatino, avente consistenza 280 mq, raggiungibile attraverso una stradella dissestata e difficilmente percorribile. Presenta una consistenza di circa 280 mq con un andamento scosceso e con la presenza di piante di ulivo sparse.

BENE 4 terreno sito in C.da Manganello, identificato catastalmente al FOGLIO 21, PARTICELLA 134 del Comune di Sommatino, avente consistenza 1.220 mq, raggiungibile attraverso una stradella dissestata e difficilmente percorribile. Presenta una consistenza di circa 1.220 mq con un andamento scosceso e con la presenza di piante di ulivo sparse.

il lotto si costituisce di due particelle di terreno site in C.da Manganello del territorio di Sommatino, per il raggiungimento dell'immobile è necessario attraversare una stradella che non è identificabile catastalmente come tale, pertanto ricade all'interno della Particella 130 (non oggetto di pignoramento). Risultando, pertanto, lotto intercluso sarebbe necessario istituire una servitù al fine di averne garantito l'accesso. Le particelle 133 e 134 del foglio 21, ricadono all'interno della Zona "D1" del Piano Regolatore Generale della città, identificata come "Zona industriale".

Regolarità urbanistica: I titolari catastali per l'intera quota in regime di comunione dei beni corrispondono con i titolari reali.

Attestazione di prestazione energetica: Terreno escluso dall'APE.

Stato di possesso: Occupato dagli esecutivi proprietari e dal figlio.

Rinvio all'elaborato peritale: I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito www.astetelematiche.it che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Custode Giudiziario: è stato nominato custode degli immobili pignorati il dott. Salvatore Castronovo con studio a Caltanissetta in Viale della Regione n. 106, al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili. Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

LOTTO QUATTRO:

Prezzo base: € 16.594,00 – Offerta minima € 12.445,50 (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo: libero

in caso di gara **(tempo di rilancio massimo: tre minuti dall'ultima offerta).**

Il lotto, il cui sopra richiamato diritto è oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico, nella consulenza estimativa (perizia) in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, si identifica come segue:

Unità immobiliare: **TERRENI E FABBRICATI (BENE 5, BENE 6, BENE 7, BENE 8, BENE 9, BENE 10, BENE 11):**

Bene 5 terreno: Piena proprietà di un terreno sito in Caltanissetta, c.da Galasse, identificato in catasto al foglio 292, part. 243, qualità vigneto, consistenza 210,00 mq, Presenta una forma triangolare, ed è caratterizzato da terreno incolto con sparsi alberi di ulivo e di frutta.

Bene 6 fabbricato: Piena proprietà di un fabbricato sito in Caltanissetta, c.da Galasse, identificato in catasto al foglio 292, part. 448, cat. A/4, classe 2, cons. 4 vani, rendita € 111,35, Presenta uno stato conservativo pessimo, sia esternamente che internamente, con una copertura caratterizzata da tavole di legno ammalorate e non adeguatamente impermeabilizzate. Internamente si costituisce di un'area destinata ad abitazione, una destinata a deposito attrezzi e una zona destinata a riserva idrica.

Il fabbricato si configura come un tipico edificio rurale realizzato anteriormente alla definizione del primo strumento urbanistica, non presenta alcuna documentazione presso gli Uffici Comune di Caltanissetta e anteriormente all'applicazione del Vincolo Paesaggistico. Nel luglio 2011 a seguito di adempimento normativo, è stato trasferito dal catasto terreni al catasto fabbricati in maniera regolare.

Pertanto Tale immobile, nella configurazione attuale, può considerarsi Urbanisticamente Conforme.

Bene 7 terreno: Piena proprietà di un terreno sito in Caltanissetta, c.da Galasse, identificato in catasto al foglio 292, part. 449, qualità seminativo, consistenza 2.895,00 mq. Si configura come corte di fatto degli edifici esistenti, in parte caratterizzata da terreno battuto per garantire lo spazio di manovre e in parte seminativo con ortaggi e piante sparse di diverso genere, oltre ad essere in parte configurato come giardino e in parte coltivato a frutteto.

Bene 8 fabbricato: Piena proprietà di un fabbricato sito in Caltanissetta, c.da Galasse, identificato in catasto al foglio 292, part. 450, cat. C/6, classe 1, rendita € 493,11. L'immobile si configura con un capannone prefabbricato caratterizzato da una struttura in cemento armato a vista e una struttura sovrastante di pilastri e arcarecci in ferro, con copertura in travetti e pannelli in cemento precompresso a due falde simmetriche. L'ambiente è ampiamente illuminato da finestre a nastro poste

superiormente alle pareti in cemento.

Il fabbricato si configura in un edificio avente le caratteristiche di un capannone prefabbricato, destinato ad autorimessa. L'immobile, ricade all'interno del paesaggio locale "Area delle Miniere" con livello di tutela 1 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, approvato con Decreto Assessoriale n. 1858 del 02/07/2015 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana, pubblicato sul supplemento ordinario della G.U.R.S. n. 31 del 31/07/2015.

Non risulta alcuna pratica di sanatoria presentata entro i tempi previsti, ai sensi della Circolare n. 2 del 30.12.2022, pertanto l'immobile è ritenuto non sanabile. Inoltre in adiacenza all'immobile è presente un edificio fatiscente e parzialmente demolito che non risulta in alcun modo autorizzato, pertanto deve immancabilmente essere demolito.

Bene 9 terreno: Piena proprietà di un terreno sito in Caltanissetta, c.da Galasse, identificato in catasto al foglio 292, part. 451, qualità mandorleto, consistenza 1.111,00 mq. Caratterizzato da un giardino con differenti tipologie di vegetazione tra cui alberi da frutto. In parte è caratterizzato da una pavimentazione autobloccante con aiuole con cespugli e palme di diverso tipo. Presenta un accesso diretto dalla stradella adiacente con un cancello ad oggi dismesso.

Bene 10 fabbricato: Piena proprietà di un fabbricato sito in Caltanissetta, c.da Galasse, identificato in catasto al foglio 292, part. 452, cat. C/2, classe 2, rendita € 38,94. Caratterizzato da una struttura in muratura con copertura in travi, tavolato in legno e tegole. Ad oggi l'edificio è attrezzato di cucina interna, mentre esternamente sono presenti un forno e un barbecue in muratura. Inoltre in corrispondenza del terrazzino pavimentato è presente una piccola tettoia.

Il fabbricato si configura come un edificio rurale destinato a deposito a servizio del fondo, realizzato verosimilmente in età anteriore all'entrata in vigore dello strumento urbanistico, pertanto può considerarsi urbanisticamente conforme. In adiacenza all'immobile, si è riscontrata la presenza di una cucina in muratura con forno annesso che non risulta nelle planimetrie catastali, pertanto al fine di garantire la conformità urbanistica, sarà necessaria la demolizione per gli oneri connessi si rinvia all'elaborato catastale. La planimetria catastale presenta la configurazione attuale dell'immobile, tranne che per le attuali dimensioni della tettoia che nello stato di fatto risulta ridotta, mentre da planimetria corrisponde con l'area pavimentata.

Bene 11 terreno: Piena proprietà di un terreno sito in Caltanissetta, c.da Galasse, identificato in catasto al foglio 292, part. 280, qualità seminativo, consistenza 180,00 mq. Si configura con un piccolo lotto di terreno dal quale si accede alla proprietà.

Regolarità catastale: I titolari catastali per l'intera quota in regime di comunione dei beni, corrispondono con i titolari reali.

Stato di possesso: Occupato dagli esecutivi proprietari e dal figlio.

Attestazione di prestazione energetica: il bene 6 presenta la classe energetica G con EPgl 325,34 KWh/mqanno, gli altri immobili sono esclusi dall'APE.

Rinvio all'elaborato peritale: I beni sono meglio descritti nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito www.astetelematiche.it che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

Custode Giudiziario: è stato nominato custode degli immobili pignorati il dott. Salvatore Castronovo con studio a Caltanissetta in Viale della Regione n. 106, al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili. Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).



ALLEGATO

ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

A1 – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

Il Presentatore è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- in formato analogico-cartaceo, oppure
- con modalità telematiche.

Presentazione dell'offerta in formato analogico-cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso).

Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. L'offerta dovrà esser depositata in busta chiusa all'esterno presso lo studio del Professionista Delegato che le riceverà e all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo professionista le generalità previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, il nome del giudice dell'esecuzione e la data fissata per l'esame delle offerte; nessuna altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta. La cauzione verrà versata a mani del professionista delegato con assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Saranno considerate valide le offerte in telematico la cui ricevuta di 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.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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.

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorno di calendario);
- sarà possibile chiedere la rateizzazione – sino a dodici mesi – previa istanza al G.E., 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;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;
- un recapito di telefonia mobile e una pec dove ricevere comunicazioni;

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;

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un

analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, **pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, sarà possibile chiedere la rateizzazione – sino a dodici mesi – previa istanza al G.E., 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- un recapito di telefonia mobile e una pec dove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra

determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente dovrà contattare il Gestore della vendita.

A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile** intestato al professionista delegato, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa, di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- Copia del documento d'identità in corso di validità del codice fiscale dell'offerente;

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;

- 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.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con **bonifico bancario/postale sul conto corrente presso Sicilbanca con IBAN IT 40 1 08985 16700 005001015398 intestato a "Proc. Esec. Immob. N. 58/2022 R.G." con causale: "Versamento cauzione - Lotto (...)"**

ATTENZIONE: l'offerta si riterrà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte

A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 90 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita. Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fidejussione.

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica **www.astetelematiche.it**), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (tre minuti) senza che vi siano state offerte

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

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato potrà disporre l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 30 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

A11 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione, fatta salva la possibilità di pagamento rateale entro dodici mesi e sarà possibile chiedere la rateizzazione – sino a dodici mesi – previa istanza al G.E., 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;

B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B1 - Salvo quanto disposto dal successivo punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato come infra), secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

B2 - 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), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal Professionista Delegato.

Ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

B3 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente 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, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

C1 – CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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.

C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non 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, non conoscibili o 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.

C3 – LA CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.

C4 – LA CONFORMITÀ CATASTALE

L'attestazione di cui art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie. Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

C5 – IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata. Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

C6 – EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 90 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

C7 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI E DEI FABBRICATI

La destinazione urbanistica dei fabbricati eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art. 30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

C8 – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

S'informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C9 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C10 – LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le iscrizioni, le trascrizioni e le altre efficienze gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C11 – SITO INTERNET SUL QUALE E' PUBBLICATA LA RELAZIONE DI STIMA

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita con il presente avviso è disponibile per la consultazione sui portali e siti Internet indicati nella seguente Sezione D) (cfr. art. 570 c.p.c.).

C12 – GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al Custode Giudiziario.

C13 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

C14 – COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

S'informa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e segg. 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 indicato nell'ordinanza di delega (cfr. art. 591-bis, 3° comma, c.p.c.).

C15 – DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE

S'informa che nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (cfr. art. 174 disp. att. c.p.c.).

C16 – SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI

Ai sensi dell'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.

C17 – RINVIO DELLA VENDITA

In base al 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.

C18 – MANCATO PAGAMENTO DELLE PUBBLICAZIONI

Qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e il comportamento omissivo dei creditori sarà valutato ai fini della dichiarazione d'improseguibilità della procedura.

D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

- Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione - almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita: inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate Plus" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it almeno quarantacinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei link ovvero dei siti internet dove sono reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

Caltanissetta 16/12/2025

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA
DOTT. SALVATORE CASTRONOVO**