

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 68/2022 R.G.Es.

AVVISO DI VENDITA
TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA
MISTA

Il professionista delegato, l'Avv. Lucia Emanuela Guerra, con studio in Sommatino, alla via G. Matteotti, n. 44

Premesso

che con ordinanza del 04.05.2023, il Giudice dell'Esecuzione ordinava la vendita dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 68/2022 R.G. Es.;

RENDE NOTO

che il giorno **22 luglio 2025 alle ore 17,00** presso il proprio studio, procederà alla vendita telematica senza incanto con modalità sincrona mista tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del seguente immobile:

LOTTO UNICO costituito da:

piena proprietà di una unità immobiliare sita a Riesi (CL), in Viale Einaudi nn. 41/43, avente una superficie commerciale complessiva di 615 mq, **consistente in una villa** che si sviluppa su tre livelli, interrato, piano terra e piano primo, identificato in catasto al Foglio 37, Part. 329, Sub 3, Cat. A/7, Vani 22,5, Sup cat. 594 mq, Classe 1, Rendita Catastale € 1.394,43.

Descrizione

Per come si legge nella perizia del CTU, trattasi di unità immobiliare sita nella periferia nord - est della città di Riesi in Via Einaudi nn. 41/43. Con una superficie commerciale di mq. 615,00, si compone di una villa unifamiliare che si sviluppa su tre livelli fuori terra (interrato - piano terra - primo piano), comprensivo di una corte costituita da ampio giardino comprensivo di piante ornamentali di vario genere compresi alberi da frutto. Il piano interrato, con una superficie commerciale di circa 132,50 mq, ed accesso tramite un portone metallico a più ante, si compone di un unico ambiente privo di ogni forma di rifinitura. L'accesso al piano è garantito da un portone in metallo e dalla scala interna ubicata al piano terra. Il piano terra, con una superficie commerciale di 238,50 mq circa, si compone di due ingressi indipendenti, cucina, ampio soggiorno, sala pranzo,

bagno, doppio servizio, ripostiglio, stanza da letto e due vani secondari. L'immobile è caratterizzato dalla presenza di una scala interna di collegamento con il primo e il piano interrato, mentre, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le pavimentazioni in piastrelle di ceramica tradizionale e parquet massello. Il bagno e il doppio servizio, completi di tutti i servizi igienici, sono rivestiti con piastrelle di ceramica. L'immobile è caratterizzato dalla presenza di soffitti ribassati (zona soggiorno), dotati di faretti illuminanti, mentre, da un'ampia veranda si accede direttamente alla corte esterna tramite una scala ad unica rampa. Gli infissi interni sono in legno massello così come quelli esterni dotati di persiane di chiusura in legno tradizionale. Il primo piano, con accesso sia dalla scala interna del piano terra sia da quella ubicata sulla corte esterna, ha una superficie commerciale di circa 220,00 mq. Si compone di due ingressi, ampio pranzo soggiorno, bagno, doppio servizio, ripostiglio, tre stanze da letto e vano servizio secondario, articolati tramite corridoio e disimpegno. L'immobile è caratterizzato dalla presenza di una scala interna di collegamento con il piano terra. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre, le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica tradizionale e parquet massello. Il bagno e il doppio servizio, completi di tutti i servizi igienici, sono rivestiti con piastrelle di ceramica. L'immobile è caratterizzato, inoltre, dalla presenza di soffitti ribassati (corridoio), dotati di faretti illuminanti. Gli infissi interni sono in legno massello così come quelli esterni dotati di persiane di chiusura in legno tradizionale. Dalla corte esterna si accede anche al piano interrato mediante una scala interna di collegamento e al primo piano mediante una scala esterna che si appoggia sul ballatoio d'arrivo.

Si precisa che in base alla documentazione disponibile presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rieti, e dai dati catastali disponibili, si evince quanto segue:

- L'immobile ricade nell'ambito della zona territoriale omogenea "C" (ambito n. 6), del P.R.G. vigente.

- L'unità immobiliare è stata realizzata con regolare concessione edilizia in sanatoria n. 928/86, ai sensi dell'art. 31 - comma 3 della L.N. 47/85, ed in base della documentazione disponibile, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rieti, non è in possesso del certificato di agibilità. Non è stato possibile effettuare il confronto con le planimetrie di progetto, ma solo con le planimetrie catastali allegate alla concessione in sanatoria.

Per come si legge dalla perizia del CTU in atti, l'unità abitativa è stata censita al catasto in data 08/08/1995, mentre lo stato dei luoghi non è conforme con la planimetria catastale e sono state riscontrate le seguenti difformità: a) in corrispondenza del piano terra è stata eliminata una parete divisoria, con unificazione di due vani in un unico ambiente; b) in corrispondenza del primo piano una finestra è stata trasformata in porta finestra con la realizzazione di una scala esterna di accesso al piano, unitamente alla realizzazione di un ballatoio, di innesto alla scala; c) le

variazioni individuate, rientrano nell'ambito delle opere di manutenzione straordinaria, ai sensi articolo n.3 comma 2, lettera "a" della L.R. 16/2016, ovvero, recepimento dinamico dell'articolo 1 del DPR (6/6/2001) n. 380. Il costo complessivo, compreso di oblazione, oneri di urbanizzazione, variazioni catastali, spese tecniche professionali e certificato di agibilità, si aggira intorno a €4.000,00. Tale somma è stata detratta dal prezzo a base d'asta sopra indicato; d) è utile precisare, che per quanto riguarda le difformità del punto "b", prima della regolarizzazione catastale si renderà necessario acquisire il parere di conformità del Genio Civile, poiché, le opere comprendono variazioni strutturali dell'immobile.

In merito alla certificazione energetica, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a combustibile alternativo ed è fornito di certificato APE, dal quale risulta un immobile di classe "G".

L'unità immobiliare, ad oggi, non è gravata da oneri condominiali.

Si ribadisce che per eventuali irregolarità dell'immobile sopra descritto, gli aggiudicatari potranno avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all' art. 46, c. 5 del D.P.R. n. 380/01 e all'40, c. 6 della L. 47/85.

L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova come meglio illustrato dalla perizia di stima allegata, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni ed accessori, servitù attive e passive legalmente costituite.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

La descrizione del superiore immobile, costituente un lotto unico, risulta meglio individuata nella relazione di stima a firma del Dott. Ing. Salvatore Antonino Bonelli depositata in cancelleria e allegata al presente avviso.

Prezzo base d'asta lotto unico

€. 99.667,97 con offerta minima di **€. 74.750,98** (pari al 75% del suddetto prezzo base).

A norma dell'art. 588 e 589 c.p.c. i creditori possono proporre istanza di assegnazione del lotto al prezzo base d'asta, stabilito per l'esperimento della vendita di cui al presente bando.

Modalità di presentazione delle offerte

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

L'offerta di acquisto cartacea o telematica è irrevocabile salvo quanto disposto dall'art. 571 c.p.c..

L'offerta deve essere presentata con le specifiche modalità di seguito indicate, a seconda dell'opzione cartacea o telematica che si intende scegliere, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita (21 luglio 2025).**

Presentazione delle domande in forma cartacea

L'offerta di acquisto in forma cartacea deve essere presentata entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato, Avv. Lucia Emanuela Guerra, sito in Sommatino alla via G. Matteotti 44, previo appuntamento.

L'offerta deve essere depositata in busta chiusa senza nessuna connotazione e/o segno di riconoscimento. Sarà cura del professionista delegato annotare sulla predetta busta chiusa il nome di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione; il nome del giudice dell'esecuzione; il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita.

L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo, mediante applicazione della relativa marca vigente (attualmente pari ad E. 16,00).

All' interno della busta dovrà essere inserito, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Lucia Emanuela Guerra - proc. Es. n. 68/2022", di importo pari ad un decimo (1/10) del prezzo offerto a titolo di cauzione, e l'indicazione del lotto per cui si partecipa.

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 e dovranno essere allegati dagli stessi, i documenti come *infra* indicati.

Ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha la sede l'intestato Tribunale. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni verranno effettuate in Cancelleria.

Presentazione dell'offerta in forma telematica

L'offerta presentata con modalità telematica deve essere depositata tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, consultando il quale, sono reperibili tutte le informazioni per la presentazione delle offerte.

Una volta compilato il modulo web testé indicato, il predetto va inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) 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; b) 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, semmai l'avvio delle procedure per il recupero coattivo dello stesso; **per la cauzione, l'offerente dovrà versare una somma d'importo pari ad un decimo (1/10) del prezzo offerto - a pena d'inefficacia dell'offerta - mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. N. 68/2022, al seguente IBAN: IT15 W089 8516 7000 0500 1013 849, in essere presso SICILBANCA - CREDITO COOPERATIVO ITALIANO, Filiale di Caltanissetta.**

Il bonifico deve recare, quale causale, la seguente dicitura: "Versamento cauzionale lotto unico - Tribunale di Caltanissetta - Procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 68/2022", e dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la data fissata per la vendita.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ossia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificati accreditati; deve essere poi trasmessa a mezzo di cartella di posta elettronica ai sensi dell'art. 12 comma 5 dell'L. M. n. 32/2015.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €. 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it/PST/>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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

Contenuto comune all'offerta cartacea o telematica e documenti da allegare a seconda della modalità prescelta

L'offerta di acquisto cartacea o telematica deve contenere:

- Per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico, nonché copia di un valido documento di identità dell'offerente;
- Per le società o altri enti: denominazione o ragione sociale, sede, partita IVA e codice fiscale, idoneo certificato del registro delle imprese contenente l'indicazione del legale rappresentante e dei poteri ad esso conferiti ovvero la procura e/o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dell'offerente;
- In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'incarico e la facoltà di formulare le eventuali offerte in aumento;
- Se il soggetto offerente è coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e se si trova in comunione dei beni; allegare anche i dati, la copia del documento di identità e la copia del codice fiscale del proprio coniuge;
- Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- Se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- I dati identificativi del lotto per il quale l'offerta viene proposta;
- L'offerente, come più volte già precisato, deve presentare una dichiarazione di offerta in regola con il bollo (marca da bollo di E. 16,00) contenente - a pena di inefficacia - l'indicazione del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta a mente dell'art. 573 c.p.c.; in ogni caso il termine del versamento del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti ed opere conseguenti alla vendita, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- La data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, in caso di offerta telematica;
- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, in caso di offerta telematica;

- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta telematica, al fine di ricevere le comunicazioni previste;
- L'indicazione dei dati dell'assegno circolare non trasferibile emesso per il versamento della cauzione, in caso di offerta cartacea.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto dello stato di fatto e di diritto dell'immobile.

All'offerta cartacea e/o telematica, come più volte precisato, dovranno essere allegati:

- la copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la copia contabile attestante il versamento della cauzione (nel caso di offerta telematica) tramite bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura esecutiva, da cui risulta il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, ai fini dell'eventuale restituzione in caso di mancata aggiudicazione;
- **l'assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Lucia Emanuela Guerra - Tribunale di Caltanissetta - Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. Es. n. 68/2022"**, nel caso di offerta cartacea;
- all'uopo, se ricorre l'ipotesi, la richiesta di agevolazione fiscale (c. d. "prima casa" e/o l'applicazione del c.d. "prezzo valore"), salvo la facoltà di depositarlo successivamente all'aggiudicazione e contestualmente al versamento del saldo prezzo;
- dovranno essere depositate anche le spese poste a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7 del D.M. 227/2015, a titolo di compenso del professionista delegato alle operazioni di vendita.

Delibazione sulle offerte e partecipazione alla vendita

Nel giorno fissato per la vendita e la deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea potranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, cioè presso lo studio del professionista delegato.

Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.atstetematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza e/o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, la stessa è senz'altro accolta.

In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato in misura non superiore ad un quarto (offerta minima per la partecipazione all'asta), il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c..

In caso di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Nel corso della gara, ciascuno offerente partecipante alla stessa, potrà fare offerte in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, con rilanci minimi stabiliti fin d'ora in **E. 5.000,00** (euro cinquemila).

Il gestore tecnico della vendita telematica, ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile/gli immobili saranno aggiudicati all'ultimo offerente.

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riserva del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distinti in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al professionista delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematica.

Nel caso in cui non può aver luogo la gara per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato, quando ritiene che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e purché non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base d'asta da parte dei creditori, procederà all'aggiudicazione sulla scorta degli elementi di seguito elencati in ordine di priorità:

- Maggiore importo del prezzo offerto;
- A parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione versata;
- A parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- A parità di termini per il versamento del prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato, il prezzo d'acquisto dedotto l'importo della cauzione già prestata, nel termine indicato nella propria offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Nello stesso termine e con distinto bonifico bancario sul conto corrente sopra intestato, l'aggiudicatario dovrà anche versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali; nonché le spese ex art. 2, comma 7 del D.M. 227/2015, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

Il mancato versamento nel termine stabilito di dette somme poste per legge a carico dell'aggiudicatario, comporterà la dichiarazione, con decreto del giudice dell'esecuzione, della decadenza dell'aggiudicatario e la pronuncia della perdita della cauzione con incameramento della cauzione da parte della procedura, salvo il risarcimento del maggiore danno a mente dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c..

Ai sensi dell'art. 569, comma 3 c.p.c., quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione - su istanza dell'aggiudicatario - può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi; in tal caso, 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% (trenta per cento) del prezzo di vendita. La fideiussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del giudice dell'esecuzione, il quale valuterà la capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fideiussione è posta in essere a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587 ,1 comma, 2° periodo, c.p.c., nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

Inoltre, 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.

DISPOSIZIONI FINALI

L'immobile è occupato dalla famiglia del debitore, pertanto l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato alla vendita contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560, comma 6. Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.

Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute davanti al Giudice dell'Esecuzione o in Cancelleria, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

La perizia e l'ordinanza di delega, alle quali si fa riferimento per quanto non disposto con il presente avviso, nonché il presente bando sono visionabili sul sito www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it.

Per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo studio dell'Avv. Lucia Emanuela Guerra, quale professionista delegato, nonché custode degli immobili staggiti (telef.: 3337010455; email: lucia.guerra@hotmail.it).

Sommatino, lì 30 aprile 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Lucia Emanuela Guerra