TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON
MODALITÀ SINCRONA MISTA

N. 36/2021 R.G. Es. Imm.

L'Avv. Antonino G. Salomone nominato delegato alla vendita dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltanissetta, rende noto che in **data 18/11/2025 alle ore 16:00** presso il proprio studio sito a Caltanissetta in via L. Bissolati 7, avrà luogo la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO costituito dai seguenti beni:

Piena proprietà di un **fabbricato urbano**, costituito da piano terra residenziale ed annessa terrazza, sito nel Comune di Caltanissetta, c.da Santuzza, avente accesso da stradella privata, censito in catasto al **foglio 88, particella 480, subalterno 2**, costituito da 7,5 vani catastali, cat. A/3, classe 2, zona censuaria 2, rendita € 379,60, classe energetica F;

Piena proprietà di un **fabbricato urbano** costituito da piano seminterrato destinato a magazzino, sito nel Comune di Caltanissetta, c.da Santuzza, censito in catasto al **foglio 88, particella 480, subalterno 3**, costituito da un ampio vano, cat. C/2, Classe 1, consistenza catastale 150 mq, sup. 173 mq, zona censuaria 2, rendita € 387,34, classe energetica F;

Piena proprietà di un **terreno** (di pertinenza del fabbricato), di superficie complessiva di mq 2480 censito in catasto al **foglio 88, particella 89**, di ha 00.07.80, R.D. € 8,06, R.A. 2,82, qualità fico india, classe 1; **foglio 88, particella 171** di ha 00.17.00, R.D. € 5,71, R.A. € 2,19, qualità semin arbor, classe 3.

Prezzo base d'asta: € 35.943,75 (pari al ribasso del 25% rispetto all'ultimo tentativo) con offerta minima di € 26.957,81 (pari al 75% del suddetto prezzo base).

Sono presenti delle difformità di rappresentazione grafica e di consistenza del piano terra del fabbricato. Si evidenzia che una porzione del fabbricato al piano terra è destinata a veranda. Le indagini condotte al catasto Urbano (Agenzia delle Entrate di Caltanissetta) hanno rilevato la difformità grafica, dovuta ad un errore del tecnico che ha accatastato l'intero fabbricato tale veranda non è chiusa con le finestre in corrispondenza del prospetto principale del piano seminterrato ma è

aperta, ulteriori discrepanze sono state rilevate sulla consistenza del piano seminterrato destinato a magazzino. Pertanto il futuro acquirente dovrà regolarizzare l'accatastamento fornendo le planimetrie dello stato di fatto del bene in oggetto. Si prevede, pertanto, una spesa complessiva di Euro 1.000,00. Inoltre da punto di vista urbanistico, essendo il fabbricato costruito ante 1967 e non essendo stati rintracciati atti autorizzativi, il futuro l'acquirente dovrà sanare l'autorizzazione dello scarico delle acque nere. Si prevede una spesa complessiva per la realizzazione dello scarico a norma e per servizi di ingegneria, diritti tecnici ecc., una spesa complessiva pari ad Euro 3.000,00. Le spese sopra evidenziate sono state detratte dal valore di mercato del lotto per un ammontare complessivo di **Euro 4.000,00.**

Si rinvia **alla CTU** per tutto quanto non indicato nel presente avviso e che comunque la citata relazione ed integrazione devono intendersi parte integrante dello stesso.

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive costituite, il tutto come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore alla quale si rinvia.

In ragione di quanto disposto dall'On.le G.E. la vendita si volgerà alle seguenti

MODALITÀ E CONDIZIONI

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

Portale del Gestore della vendita telematica: sito www.astetelematiche.it

La vendita avverrà senza incanto con modalità sincrona mista, l'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che il giudice ordini la revoca e/o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Chiunque, eccetto i debitori, è ammesso a presentare offerte personalmente o per mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

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

Modalità di presentazione dell'offerta analogico-cartacea

L'offerta d'acquisto deve essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita presso lo studio del professionista delegato sito a Caltanissetta in via L. Bissolati n. 7.

L'offerta d'acquisto deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista ricevente o da suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta di acquisto, regola con il bollo, redatta mediante dichiarazione sottoscritta contenente a pena di inefficacia:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico dell'offerente. Ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria — in mancanza — di effettuare ogni comunicazione presso la cancelleria. L'offerente o il suo procuratore, dovrà presentarsi presso lo studio del professionista delegato nel giorno stabilito per la vendita. In caso di persona coniugata, autodichiarazione relativa al regime patrimoniale prescelto, ed in caso di comunione dei beni indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (allegare copia conforme dell'autorizzazione del G. T.); Se offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato del registro delle imprese dal quale risulti l'attuale vigenza della persona non fisica con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri; in caso di offerta presentata da più soggetti, occorre indicare quello che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- b) il numero del lotto ed i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

- c) l'indicazione del prezzo offerto - che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata a pena di inefficacia dell'offerta -, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- e) copia di un valido documento d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale);

L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata dal deposito di una somma a titolo di **cauzione**, che deve essere depositata a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. IMM. 36/2021" e numero del lotto per il quale si formula l'offerta. A pena di inefficacia la suddetta cauzione deve essere almeno il 10% del prezzo offerto.

L'assegno deve essere inserito nella busta, e che sarà restituito all'offerente immediatamente in caso di mancata aggiudicazione.

Modalità di presentazione dell'offerta telematica

L'offerta d'acquisto deve essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

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

L'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara. Si precisa che per la corretta spedizione dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di "firma digitale" e "pec" (Posta Elettronica Certificata). Gli ammessi alla gara riceveranno le credenziali di accesso via email (alla email indicata in fase di registrazione) dopo il termine per il deposito delle offerte e prima dell'avvio della gara. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta d'acquisto e i relativi documenti allegati – che sono i medesimi descritti per la richiesta delle offerte cartacee, ad esclusione dell'assegno – dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;

L'offerta d'acquisto, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente inoltre:

- 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'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** - non inferiore al 10% del prezzo proposto, a pena di inefficacia - dovrà essere versata anticipatamente tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso BCC G. Toniolo e San Michele di San Cataldo – Agenzia di Caltanissetta - IBAN: IT 12 I 08952 16704 000000243939. La causale del bonifico dovrà essere: *“versamento cauzione – TRIB. CALTANISSETTA PROC ES 36/2021”* e numero del lotto per cui si partecipa;
- 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;
- in caso di mancata aggiudicazione 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.

Esame e deliberazione sulle offerte

Indipendentemente dalla modalità prescelta per il deposito dell'offerta e la partecipazione alla procedura competitiva, valgono le medesime norme e si applica ad entrambe le tipologie di partecipanti il presente regolamento di vendita.

Il giorno fissato per la vendita coloro che hanno presentato offerta cartacea devono partecipare all'apertura delle buste presso il luogo sopra indicato, mentre coloro

che hanno presentato offerta telematica potranno partecipare solamente tramite l'accesso all'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa secondo i termini e le modalità ricevute sulla propria pec.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., salvo che: a) il giudice ordini l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Il professionista delegato provvederà all'ora stabilita per la vendita all'esame dell'offerte ed all'aggiudicazione in base all'art. 572 c.p.c. sarà ammessa la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte.

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

Sull'offerta il professionista delegato sentirà le parti e i creditori iscritti non intervenuti.

In caso di offerta singola se la citata offerta è pari o superiore al prezzo di base d'asta la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice potrà far luogo alla vendita quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte, ai sensi dell'art. 573 cpc, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. L'offerta più alta, sulla base della quale si svolgerà la gara tra gli offerenti, è quella che indicherà il prezzo maggiore.

Il rilancio in aumento dovrà essere non inferiore ad **€ 2.000,00**.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato all'ultimo offerente che avrà effettuato il rilancio più alto allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore.

Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione (ai sensi dell'art. 588 cpc) e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato dall'offerta (e comunque al massimo entro 60 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva) mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura *PROC. ESEC. IMM. 36/2021*, unitamente alle spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità (nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e restituzione dell'eventuale residuo al termine di tutte le operazioni delegate) salvo che il Giudice dell'Esecuzione, per giustificati motivi, non abbia disposto il versamento del prezzo ratealmente, comunque entro un termine non superiore a 12 mesi.

Ai fini della individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

ATTIVITÀ SUCCESSIVE ALLA AGGIUDICAZIONE

Il versamento del prezzo, dovrà effettuarsi entro il termine di centoventi giorni, salva la possibilità di chiedere la rateizzazione - sino a mesi dodici - previa istanza al G.E.; il professionista delegato cura che le somme siano versate sul corrispondente conto corrente aperto presso BCC G. Toniolo e San Michele di San Cataldo - Agenzia di Caltanissetta - IBAN: IT 12 I 08952 16704 000000243939.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su c/c sarà sostituito, ex art. 41 - co. 4 - D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato all'aggiudicatario che entro i 10 giorni successivi al pagamento dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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.

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.

L'aggiudicatario o l'assegnatario, nel caso di mancato versamento, decadrà dal diritto di aggiudicazione, perderà la cauzione prestata e sarà, eventualmente, tenuto al pagamento della differenza prevista dall'art.587, 2° comma, c.p.c..

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 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.

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

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

Si dà atto e si avvisa che la validità e l'efficacia delle offerte di acquisto sono regolate dal codice di procedura civile. Inoltre si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. cpc, 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.

In caso di inadempimento l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

La partecipazione alla vendita, sia in forma cartacea e/o in forma telematica, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale e sue eventuali integrazioni.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Le visite saranno possibili fino a giorni 15 prima della data della vendita.

Il bando, la consulenza di stima, e altra documentazione oltre che l'ordinanza di vendita sono visionabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo studio del professionista delegato, Avv. Antonino G. Salomone, al cell. 347-9247107, previo avviso.

Caltanissetta, 18.07.2025

Il professionista delegato

Avv. Antonino G. Salomone