

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA****AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.**

L'avv. Ornella Falzone, con studio in Caltanissetta (CL), Via Luisa Moncada, 32 (Tel. 339.3909503, fax 0934/553343, PEC: ornella.falzone@pec.it), delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data 06/02/2024 nel procedimento esecutivo n. 38/2022 R.G. Es.

**AVVISA**

che **in data 23.09.2026 alle ore 12:00 e seguenti presso lo studio NG & PARTNERS sito in Caltanissetta, Viale della Regione n. 30**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, **si procederà alla vendita senza incanto, telematica sincrona a partecipazione mista, dei seguenti beni nello stato di fatto e di diritto, ed in particolare urbanistico, in cui si trovano:**

**LOTTO UNICO**

**Diritto di piena proprietà su fabbricato unifamiliare per civile abitazione ubicato in Caltanissetta (CL), c.da Favarella snc, censito al Catasto fabbricati del Comune di Caltanissetta, al foglio 153, part. 450, cat. A/7, classe 2, vani 8, Piano T-1, rendita € 557,77, classe energetica G, superficie catastale complessiva mq 138**

e

**terreno pertinenziale censito al Catasto terreni del Comune di Caltanissetta, foglio 153, particella 450 di ha 0.08.70, area di ente urbano.**

Giusta relazione estimativa in atti, il bene venduto si sviluppa su due piani e consta, al piano terra, di tre vani (uno dei quali con accesso diretto ad un portico coperto ove sono allocati due ulteriori vani accessori, vano lavanderia e vano per forno) oltre accessori; al piano primo, di tre vani più accessori oltre terrazzo e balcone.

L'immobile è dotato di una piscina della superficie di mq 48,00, realizzata in assenza di titoli abilitativi edilizi.

Il tutto così come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore alla quale integralmente si rinvia.

**Prezzo base d'asta: € 114.477,00 (Euro centoquattordiciquattrocentosettantasette/00)**

**Offerta minima efficace** (pari al 75% del prezzo a base d'asta): **€ 85.857,75 (Euro ottantacinqueottocentocinquantasette/75).**

**Cauzione:** pari a 1/10 del prezzo offerto

**Rilancio minimo di gara:** € 3.000,00 (Euro tremila/00)

**In caso di gara:** tempo di rilancio massimo 3 minuti dall'ultima offerta.

\*\*\*\*\*

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

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione del lotto sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, all'esistenza di formalità vincoli od oneri, etc. etc., si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo, che qui si intende integralmente trascritta, visionabile sui siti internet [www.tribunaleaste.qds.it](http://www.tribunaleaste.qds.it) e [fallcoaste.it](http://fallcoaste.it) nonché sui siti [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.bacheca.it](http://www.bacheca.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.subito.it](http://www.subito.it) - [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli accessori e accessioni, azioni, ragioni, pertinenze e servitù attive e passive legalmente costituite.

Si precisa che la vendita forzata:

- si intende a corpo e non a misura, pertanto eventuali differenze di misura o consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Da quanto sopra discende che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, ovvero per qualsiasi altro motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**Per tutto quanto non meglio indicato nel presente avviso si rinvia al contenuto tutto della relazione dell'Esperto stimatore del Tribunale sopra indicata, cui si fa esaustivo riferimento.**

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta sgombro, non occupato e libero da vincoli.

**Regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile:** l'esperto stimatore attesta nella CTU che l'immobile è stato oggetto di pratica di sanatoria n. 1194/2003 presentata dal precedente proprietario, ad oggi tuttavia

non reperibile. Pertanto, **“allo stato attuale l'immobile non risulta regolare nè sotto l'aspetto edilizio urbanistico, nè sotto il profilo catastale”**.

*“L'unica parte dell'immobile che è legittimata urbanisticamente e quindi assentita è la superficie residenziale di mq 31,06 e relativo portico per mq 12,15 approvata con Concessione Edilizia n. 26287/4462 del 25/07/1978 (vedasi allegato n. 8) in testa alla ditta (...).”*

L'Esperto incaricato della stima attesta, altresì, che **“in base alla documentazione ritrovata, ci sono i presupposti per ricostruire la pratica di sanatoria e rilasciare la concessione edilizia in sanatoria subordinata alla presentazione di tutta la documentazione richiesta, necessaria alla definizione del procedimento istruttorio e all'acquisizione di tutti i pareri di competenza previsti dalla legge”**.

In particolare, il suddetto Esperto evidenzia in seno alla relazione di stima che **“il Comune di Caltanissetta ha rilasciato attestazione di ammissibilità condono edilizio pratica n. 1194 del 9/12/2004, protocollo n. 60215 del 13/12/2004, presentata dalla ditta Andaloro Vincenzo (vedasi allegato n. 11)”**.

L'Esperto evidenzia, altresì, che l'immobile è privo di certificato di abitabilità (SCA), e tuttavia ottenuta la concessione in sanatoria sussistono tutti i presupposti e le condizioni per il rilascio del suddetto certificato di abitabilità.

**“La valutazione complessiva dell'immobile al netto delle spese per il ripristino alla configurazione della pratica secondo la sanatoria n. 1194/2003, configurazione corrispondente alla planimetria catastale del 19/04/2006 per la quale con il completamento dell'iter istruttorio al Comune di Caltanissetta si può rilasciare la legittimità urbanistica del bene” è pari ad € 152.636,35.**

Spese per il ripristino:

- a) lavori di demolizione necessari per eliminare gli abusi riguardanti la piscina di mq 48,00, realizzata senza legittimità urbanistica, quantificati in € 5.991,79; relativa riduzione in pristino alla data del 19/4/2006 calcolata per € 6.414,49;
- b) ricollocazione scala esterna per riduzione in pristino dello stato dei luoghi alla data del 19/4/2006, quantificata in € 2.512,13;
- c) oneri ed oblazione a saldo per rilascio concessione in sanatoria calcolata in 3.620,24;
- d) rilascio SCA (segnalazione certificata per l'agibilità) quantificata in € 1.600,00;
- e) collocazione nuova caldaia calcolata per € 1.500,00.

**Detti importi sono stati già detratti dal prezzo di stima dell'immobile, pari ad € 174.275,00, ottenendo così il valore posto quale prezzo a base d'asta, per il primo tentativo di vendita, pari ad € 152.636,35.**

**Il prezzo a base d'asta per il secondo tentativo di vendita, al netto degli importi sopra indicati, è pari ad € 114.477,00.**

Per tutto quanto non meglio indicato nel presente avviso si rinvia al contenuto tutto della Relazione dell'Esperto stimatore.

**Certificazione energetica obbligatoria:** l'immobile è regolarmente munito di APE.

Si precisa che le nullità previste dall'art. 46 comma 1 del T.U. 6/6/2001 n. 380 e dall'art. 40 della L. 28/2/1985 n. 47 e successive modificazioni, ovvero l'insufficienza di tali notizie tali da determinare le nullità, non si applicano agli atti di trasferimento derivanti da procedure esecutive immobiliari ai sensi del comma 5 del medesimo articolo 46, con espreso avviso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui al suddetto 5 comma dell'articolo 46 e del comma 6 dell'art. 40 della citata L. 47/85 e completare l'iter per la regolarizzazione urbanistico - edilizia dell'immobile pagando i relativi costi ed oneri.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto, in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta, come stabilito dagli artt. 12 e 13 del D.M. 26/2/2015 n. 32.

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 antecedente a quello fissato per la vendita, e pertanto entro giorno 22/09/2026.**

Saranno considerate valide le offerte presentate in forma telematica 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 d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA**

1. L'offerta di acquisto in forma cartacea, munita di marca da bollo (attualmente pari ad € 16,00), deve essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita innanzi al delegato alla vendita, avvocato Ornella Falzone, presso lo studio NG & PARTNERS sito in Caltanissetta (CL), Viale della Regione n. 30.
2. All'esterno della busta, a cura del professionista delegato o di un suo delegato ad *hoc*, sarà annotato 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.

3. Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate - a pena di inefficacia - dal deposito, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**PROC. ESEC. IMM. N. 38/2022 RGES**" di una somma, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto per il lotto cui si intende partecipare.
4. Il suddetto assegno dovrà essere inserito all'interno della busta contenente l'offerta di acquisto.

**L'offerta cartacea, una volta presentata presso lo studio indicato dal professionista delegato, è irrevocabile.** Colui che ha presentato l'offerta su supporto cartaceo e/o il suo procuratore è tenuto a partecipare alla vendita innanzi al delegato, nel luogo nel giorno e all'ora indicati nel presente avviso di vendita per l'esame delle offerte.

**Nel caso di offerta presentata da più soggetti, la stessa, completa dei dati di tutti gli offerenti, dovrà essere sottoscritta da parte di tutti gli offerenti indicando anche chi tra questi ha l'incarico e la facoltà di formulare le eventuali offerte in aumento; dovranno, altresì, essere allegati i documenti come infra indicati.**

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

1. L'offerta di acquisto in forma telematica deve essere presentata tramite il modulo web "**Offerta Telematica**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, al quale è possibile accedere attraverso la scheda del lotto in vendita presente sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul portale [qds.fallcoaste.it](https://qds.fallcoaste.it). Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
2. L'offerta di acquisto telematica dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) unitamente ai relativi documenti allegati e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
3. **L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero 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.
4. **L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** pena l'inefficacia dell'offerta, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 38/2022 R.G.E., al seguente **codice Iban: IT08V0895216701000000360139 (BCC G. TONIOLO E**

ASTE GIUDIZIARIE® SAN MICHELE DI SAN CATALDO). Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "PROC. ESEC. IMM. N. 38/2022 RGES *Offerta di acquisto per LOTTO UNICO - versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato allo scadere del termine per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopra indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

5. **L'offerente deve, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge** (attualmente pari ad € 16,00) **con modalità telematica.** Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario attraverso il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.
6. In caso di offerta formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta con specificazione dell'incarico e della facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

**Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), e ricevuta la pec di avvenuta consegna, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto. L'offerta sarà, pertanto, irrevocabile.**

## CONTENUTO COMUNE ALL'OFFERTA CARTACEA E/O TELEMATICA E DOCUMENTI DA ALLEGARE A SECONDA DELLA RELATIVA MODALITÀ

L'offerta di acquisto, cartacea e/o telematica deve contenere:

1. nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente oltre all'indicazione del lotto cui si intende riferire l'offerta.

*Ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria di effettuare tutte le comunicazioni presso la cancelleria del Tribunale. Se l'offerente è coniugato dovrà presentare auto-dichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato, e se in comunione dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle imprese da cui risulti l'attuale vigenza della persona non fisica con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale. Se l'offerente è*

*minorenne, interdetto e/o inabilitato l'offerta dovrà essere sottoscritta rispettivamente dai genitori, dal tutore ovvero anche da parte del curatore previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se il soggetto offerente è extracomunitario dovrà presentare copia del permesso di soggiorno in corso di validità.*

2. I dati identificativi del lotto per il quale l'offerta viene proposta (LOTTO UNICO) e l'indicazione del prezzo offerto.
3. L'indicazione del prezzo non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo a base d'asta, pena l'inefficacia dell'offerta.
4. Il termine del versamento del saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.
5. L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dei documenti ipocatastali a corredo.
6. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, nel caso di offerta telematica.
7. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.
8. L'indicazione dei dati dell'assegno circolare non trasferibile relativo alla cauzione, nel caso di offerta cartacea.
9. L'eventuale recapito di telefonia fissa e/o mobile ove ricevere le comunicazioni previste.
10. L'offerta depositata è irrevocabile salvo che: a) il professionista delegato ordini l'incanto; b) siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c.

#### DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta cartacea e/o telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento della cauzione (nel caso di offerta telematica) tramite bonifico sul conto della procedura esecutiva da cui risulti anche il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, ai fini della eventuale restituzione nel caso di mancata aggiudicazione;
- l'assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. IMM. N. 38/2022 RGS" (nel caso di offerta cartacea);
- la eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o l'applicazione del c.d. "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione e contestualmente al

versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate anche le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, 7° comma del D.M. 227/2015;

- copia del permesso di soggiorno in corso di validità (se il soggetto offerente è extracomunitario);
- auto-dichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e in presenza di comunione dei beni anche i dati e copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (se il soggetto offerente è coniugato);
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (se il soggetto offerente è minorenni);
- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare (se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno);
- copia del documento (ad esempio, certificato e/o visura aggiornata del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri (se il soggetto offerente è una società o persona giuridica);
- 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 eventuali offerte in aumento (se l'offerta è formulata da più persone)

### **DELIBERAZIONE 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 dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato (studio NG & PARTNERS sito in Caltanissetta, Viale della Regione n. 30), mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare online, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [qds.fallcoaste.it](http://qds.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

**In caso di unica offerta**, se l'offerta è di importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è di importo pari o superiore all'offerta minima, purché non inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo a base d'asta,

l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c., salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'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 delle offerte ricevute.

Nel corso della gara ciascun offerente/partecipante alla stessa potrà fare delle offerte in aumento, **da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente**. Ogni rilancio non potrà essere inferiore a € 3.000,00.

Il lotto sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Ediservice Srl Quotidiano di Sicilia, <https://qds.fallcoaste.it/>, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito <https://qds.fallcoaste.it/> e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di 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 <https://qds.fallcoaste.it/> e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Se il prezzo offerto al termine della gara di cui al primo comma dell'art. 573 c.p.c. è inferiore al prezzo base sopra indicato, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In questo caso, il professionista delegato procederà all'assegnazione.

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

L'aggiudicatario, 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.

Trattandosi di immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi dell'art. 38 del D. L. vo 10/9/1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario avrà facoltà di subentro nel contratto di finanziamento prevista nel comma 5° dell'art. 41 D.Lgs. 1/9/1993 n. 385.

L'aggiudicatario che ha presentato **offerta con modalità telematica** dovrà versare mediante bonifico sul **codice Iban: IT08V0895216701000000360139 - BCC G. TONIOLO E SAN MICHELE DI SAN CATALDO** relativo alla procedura esecutiva in oggetto il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione) nel termine indicato nella propria offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), salva la possibilità di chiedere la rateizzazione - sino a mesi dodici - previa istanza al G.E.. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto 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.

L'aggiudicatario che ha presentato **offerta con modalità cartacea** dovrà versare o tramite bonifico sul **codice Iban: IT08V0895216701000000360139 - BCC G. TONIOLO E SAN MICHELE DI SAN CATALDO** relativo alla procedura esecutiva in oggetto oppure mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**PROC. ESEC. IMM. N. 38/2022 RGES**", il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nella propria offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), salva la possibilità di chiedere la rateizzazione - sino a mesi dodici - previa istanza al G.E.

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

poste a suo carico.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo comporterà che il giudice dell'esecuzione dichiarerà con decreto la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto 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.

Laddove ricorrano giustificati motivi, su istanza dell'aggiudicatario il Giudice potrà disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo ratealmente.

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 trenta (30) 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 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'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio. Maggiori informazioni possono essere reperite contattando il professionista delegato avv. Ornella Falzone al numero telefonico 339.3909503 ovvero presso lo studio NG & PARTNERS sito in Caltanissetta (CL), Viale della Regione n. 30, dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (0934 1903178 -0934 1906507).

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c., secondo le 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 della presente ordinanza, dell'avviso di vendita, della relazione di stima, delle planimetrie, delle foto e altra documentazione utile relativa all'immobile sui siti internet: [www.tribunalicaste.qds.it](http://www.tribunalicaste.qds.it) e [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), ove saranno reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- pubblicazione a cura di Edilservice s.r.l. Quotidiano di Sicilia della sintesi dell'avviso di vendita sul Quotidiano di Sicilia cartaceo con diffusione regionale, nonché pubblicazione sui siti immobiliari privati: [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.bachecca.it](http://www.bachecca.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.subito.it](http://www.subito.it) nonché [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ove saranno reperibili e disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

La custodia dei detti immobili è stata affidata all'avv. Ornella Falzone.

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

Caltanissetta, li 08.06.2026

Il Prof. Delegato

avv. Ornella Falzone