

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**Esecuzioni Immobiliari****avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista,
ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto avv. **Angelo Danilo Costa**, CF CSTNLD81H18B429R, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Ester Difrancesco ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 14/04/2025, comunicata a mezzo pec. in pari data, nel procedimento esecutivo n. **68/2023 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **10/12/2025 alle ore 16.30**, presso il proprio studio, sito in San Cataldo (CL) via Marianopoli 6, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare, artt. 490 cpc. e 161 ter disp. att. cpc, dei seguenti beni:

LOTTO UNICO**Piena proprietà dell'appartamento sito a Caltanissetta, via Redentore n. 296.**

L'immobile è ubicato nella zona storica dell'abitato di Caltanissetta, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed era caratterizzata da un ingresso indipendente. Ubicata nel centro storico del Comune di Caltanissetta, con ingresso prospiciente un sovrappassaggio prospiciente Via Redentore con difformità edilizie che a seguito si specificheranno. Trattasi di un edificio costituito da un piano terra, un piano primo ed un piano secondo destinati a civile abitazione.

Superficie convenzionale pari a mq 77, 25.

Censito in catasto al foglio 296, part. 37, cat. A/5, classe 2, consistenza vani 3,5.

Il prezzo a base d'asta per il presente Lotto Unico è fissato in € 10.275,00

L'offerta minima efficace ai sensi dell'art. 571 cpc non può essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta ovvero non inferiore a € 8.189,07.

La descrizione dei superiori immobili, risulta meglio identificata nella relazione di stima depositata in Cancelleria ed a firma del C.T.U. nominato Arch. Manila Scarantino, a cui si rinvia.

L'immobile è costituito dal piano terra, che seppur catastalmente rappresentato come un'unica unità edilizia con il piano primo, nello stato di fatto, al momento del sopralluogo del 7.11.2024, risultava frazionato dal corpo scala che con accesso dall'esterno conduceva al piano primo e secondo.

Nello specifico, il piano terra accessibile dal civico 298 mediante una porta semiblindata, era costituito da un vano destinato a soggiorno/letto, con annessi un servizio igienico ed un ripostiglio sottoscala. Il vano palesava una pavimentazione degli ambienti interni con piastrelle di cotto; il servizio igienico risultava pavimentato con piastrelle di ceramica. Le pareti degli ambienti interni erano finite con un intonaco civile per interni, con l'ultimo strato di applicazione di gesso scagliola, su di cui è stata applicata una pittura. Diversamente le pareti del servizio igienico e del piano cottura, risultavano rivestite con piastrelle di ceramica. I soffitti risultavano finiti con gesso scagliola e tinteggiati con pittura.

Gli infissi esterni in pvc, risultavano dotati di vetri termoisolanti (vetro camera) e griglie in ferro antintrusione. Le porte interne erano in legno del tipo tamburato, con spessore finito di 45-50 mm., rivestite in legno con bordure in legno duro. I pezzi sanitari, così come tutto quanto sin qui descritto, sono di scarsa qualità. L'impianto idrico era collegato ad un serbatoio d'accumulo autonomo, servito dalla rete idrica cittadina. L'unità risultava priva di impianto di riscaldamento.

Dal civico 296, mediante un infisso esterno in legno, è stato possibile accedere al corpo scala che conduceva al piano primo e secondo dell'immobile in argomento. Precisamente si accedeva in un disimpegno del primo piano. Afferente a quest'ultimo una camera da letto, un vano ed in fondo al disimpegno risultava collocata una scala a chiocciola in ferro che conduceva al piano. Detta scala, consentiva di accedere al secondo piano, nonché il terzo livello fuori terra; tuttavia risultava di difficile fruibilità, a causa delle sue esigue dimensioni di ampiezza ed eccessive dimensioni delle alzate dei gradini utili a raggiungere l'interpiano. Si approdava in un vano con annessi cucina e servizio igienico. Quest'ultimo livello fuori terra, non risulta presente negli elaborati allegati alla licenza edilizia del 22.05.1964 N.10649/1635 e non configura nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia dell'Entrate.

Circa le pertinenze esclusive di ornamento, un balcone posto al piano primo a servizio della camera da letto prospiciente Via Redentore. L'immobile, oggetto di rimaneggiamenti, palesava una pavimentazione degli ambienti interni del piano primo e del piano secondo con piastrelle di gres porcellanato, diversamente il servizio igienico risultava pavimentato con piastrelle di ceramica. Il corpo scala che collegava il piano terra al piano primo, esibiva pianerottoli e gradini rivestiti di marmo. Diversamente la scala che collegava il piano primo con il piano secondo, come già accennato, palesava una struttura in ferro autoportante a chiocciola rivestita nelle pedate con lamiera metallica.

Le pareti degli ambienti interni erano finite con un intonaco civile per interni, con l'ultimo strato di gesso scagliola, su di cui era stata applicata una pittura. Diversamente le pareti del servizio igienico risultavano interamente rivestite con piastrelle di ceramica. Tutti i soffitti erano stati finiti

con gesso scagliola e tinteggiati con pittura. Il soffitto del secondo piano presentava una struttura composta da travi in legno lamellare e tavolato. Occorre evidenziare che erano visibili i segni d'infiltrazioni d'acqua meteorica, presenti sulle pareti del terzo livello fuori terra ed in corrispondenza del vano scala che collega il piano primo con il secondo, provocati da qualche discontinuità presente nel solaio di copertura. Gli infissi esterni del primo e del secondo piano, in alluminio preverniciato, risultavano dotati di vetri termoisolanti (vetro camera) e persiane esterne anch'esse di alluminio. Le porte interne erano in legno del tipo tamburato, con spessore finito di 45-50 mm., rivestite in legno con bordure in legno duro. I pezzi sanitari, così come tutto quanto sin qui descritto, sono di media qualità. L'impianto idrico era collegato ad un serbatoio d'accumulo autonomo, servito dalla rete idrica cittadina. L'unità risultava priva di impianto di riscaldamento.

Regolarità edilizia

Visionati gli atti del fascicolo custoditi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta, relativi al fabbricato oggetto della presente, è emerso quanto di seguito descritto. In data 22.05.1964 il Comune di Caltanissetta rilasciava, alla ditta Dott. Anzalone Michele, la Licenza di Costruzione Edilizia n.10649/1635 V, per l'esecuzione "della modifica del piano terra e la sopraelevazione del piano primo nella casa di Via Redentore".

Successivamente in data 21.10.1964, la stessa Amministrazione certificava che i lavori ebbero inizio in data 1.06.1964, terminarono in data 28.07.1964 e che la suddetta costruzione consta di: un piano terra composto da un vano utile, un w.c. e ripostiglio; un piano primo composto da due vani utili. Nella stessa certificazione viene dichiarata la conformità dell'opera al piano regolatore e di ricostruzione, alle leggi ed ai regolamenti edilizi, d'igiene, nonché alle prescrizioni della licenza di costruzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- ☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- ☐ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad un'attenta disamina, dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e l'elaborato grafico allegato alla Licenza di Costruzione Edilizia n° 10649/1635 V del 22.05.1964, sono emerse alcune considerevoli difformità. Dalla planimetria allegata alla Licenza di Costruzione Edilizia prima citata, che in ordine cronologico è l'ultimo provvedimento rilasciato dall'amministrazione comunale competente, risulta che l'unità edilizia oggetto della presente procedura, era costituita da due elevazioni fuori terra, difforme dallo stato di fatto, in considerazione che alla data del sopralluogo del 7.11.2024 risultava costituita da tre elevazioni fuori terra. Pertanto la scrivente dalla documentazione in suo possesso, ricercata presso gli archivi

comunalì del Comune di Caltanissetta e la documentazione ritirata presso l'Agenzia dell'Entrate, ha motivo di ritenere che il piano secondo, corrispondente nello specifico alla terza elevazione fuori terra si configuri come un illecito edilizio. Considerato che l'immobile, nella fattispecie ricade nella zona territoriale omogenea "A2: La città del primo novecento ", per la quale le previsioni della Variante Generale del Prg consentono l'attuazione per mezzo di piani esecutivi, ovvero attraverso Programmi urbani complessi. Ed ancora, l'art. 16 delle Norme di Attuazione testualmente riporta che "al di fuori dei piani esecutivi sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, i cambi di destinazione d'uso e le opere di ristrutturazione edilizia che interessino singole unità edilizie e che non alterino la volumetria e l'aspetto architettonico degli edifici esistenti". Sulla scorta di quanto evidenziato, tenuto conto che per le singole unità edilizie non sono consentite alterazioni volumetriche, si ha motivo di ritenere che l'abuso edilizio, non risulta sanabile. Inoltre come relazionato nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti", l'immobile al piano terra, durante la visita di sopralluogo, risultava un'unità edilizia autonoma, difforme da quanto rappresentato negli elaborati allegati alla Licenza di Costruzione Edilizia e dall'elaborato planimetrico presente agli atti dell'Agenzia del Territorio, nei quali l'immobile oggetto della presente risulta un'unica unità edilizia.

L'arch. Scarantino indica che non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile risulta occupato dal debitore.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile relativo dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

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, anche non apparenti e purché legalmente esistenti.

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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal

debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli immobili di cui ai rispettivi superiori lotti vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri pregiudizievoli. Ogni ulteriore onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico del rispettivo aggiudicatario.

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 e/o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

L'offerta d'acquisto cartacea e/o telematica è irrevocabile fino alla data fissata per l'esame delle offerte.

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 **09/12/2025** (antecedente a quello fissato per la vendita).

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto in forma cartacea deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato sito in San Cataldo (CL) Via Marianopoli n. 6.

Sulla busta – da presentare senza nessuna annotazione e/o segno di riconoscimento, verranno poi annotate, a cura del professionista delegato, le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito 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 €. 16,00)

La cauzione, in caso di presentazione dell'offerta con modalità cartacea, dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione, intestato all'ordine di: "Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n. 68/2023 Tribunale di Caltanissetta" e che a norma dell'art. 571 c.p.c. non può essere inferiore al 10% del prezzo offerto per il lotto riguardo al quale si vuole partecipare, pena l'inefficacia dell'offerta e che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.

L'offerta cartacea, una volta presentata presso lo studio del professionista delegato, è irrevocabile, salvo quanto disposto dall'art. 571 c.p.c.. L'offerente in forma cartacea e/o il suo procuratore è tenuto a presenziare nel giorno fissato per l'esame delle offerte.

Nel caso di più soggetti interessati all'acquisto potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta in questo caso dovrà essere sottoscritta da parte di tutti gli offerenti e dovranno essere allegati i documenti come infra indicati.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

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, ed a cui possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it 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.

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.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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 bancario sul conto corrente bancario intestato alla: "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 68/2023 R.G.E" al seguente codice Iban: IT67V0898516700005001015460 e tale importo e che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva Imm. n. 68/2023 versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accreditamento della somma abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica (non meno di 3 o 5 giorni prima della data di vendita). Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato

l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.

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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti indicati sul sito www.astetelematiche.it.

CONTENUTO COMUNE ALL'OFFERTA CARTACEA E/ O TELEMATICA

E DOCUMENTI DA ALLEGARE A SECONDA DELLA RELATIVA MODALITA'

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

- 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 proprio 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 fisica, che sottoscrive l'offerta e 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.

- I dati identificativi del lotto per il quale l'offerta viene proposta.

- L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto (75%) del prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, pena l'inefficacia dell'offerta.

- 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 e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta con possibilità di ottenere una rateizzazione in non più di tre *tranche* trimestrali di pari importo.

- L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dei documenti ipocatastali a corredo.

- La data, l'orario e 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;

- 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'eventuale recapito di telefonia fissa e/o mobile, ove ricevere le comunicazioni previste, in caso di presentazione di offerta cartacea.

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 bancario sul conto corrente 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, in caso di mancata aggiudicazione;

- l'assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n. 68/2023 Tribunale di Caltanissetta" (nel caso di offerta cartacea);

- la 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 poste a carico dell'aggiudicatario ex art.2, 7° comma del D.M. 227/2015;

- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- se il soggetto offerente è coniugato, auto-dichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e se si trova in comunione dei beni, allegare anche i dati e copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del proprio coniuge;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, 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 una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato e/o visura aggiornata del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura e/o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dell'offerente;
- se l'offerta è formulata da più persone, 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.

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, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.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 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 per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma 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° cpc salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc. .

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, 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 però essere inferiore ad € 500,00;

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 sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata 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 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 www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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 ed 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 del lotto dovrà versare mediante bonifico bancario sul codice Iban IT67V0898516700005001015460, 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, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Nello stesso termine e con le medesime modalità ciascun aggiudicatario dovrà anche versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie per il pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, ai fini della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, poste per legge a carico dell'aggiudicatario, comporterà che il

giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà 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 cpc e 177 disp. att. cpc.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n. 68/2023 Tribunale di Caltanissetta"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Laddove ricorrano giustificati motivi, su istanza dell'aggiudicatario, il Giudice potrà disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo ratealmente sino a 12 mesi.

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.

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.

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. Angelo Danilo Costa, presso lo studio del medesimo sito in San Cataldo nella via Marianopoli n. 6, nei giorni di lunedì e giovedì dalle ore 16:30 alle ore 19:30 (Tel. mobile 3404894219).

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 perizia.

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

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia;



- pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

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

San Cataldo (CL) lì 29/09/2025

Il Professionista Delegato

