

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C. e ss.mm.ii.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.Es. N. 76/2022

L'Avv. Paolo Lauricella, con studio in Delia (CL) in via Gaetano Donizetti n. 24, nominato professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari (Dott.ssa Ester Rita Difrancesco) ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in forza dell'Ordinanza del 26/07/2023, nel procedimento esecutivo **n. 76/2022 R.G. Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **16 APRILE 2026 dalle ore 9,30 alle ore 10:30**, presso la sala aste telematiche del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Caltanissetta, in Via Libertà, Palazzo di Giustizia, si svolgeranno le operazioni di vendita sincrona a partecipazione mista nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa di riferimento. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto della proprietà superficiaria dei seguenti beni immobili assoggettati ad espropriazione; la vendita si effettuerà in due lotti, così di seguito indicati:

LOTTO 1 - Piena proprietà di un'area edificabile sita in Delia (CL), via Agrigento, nn. 19 e 21, identificata in catasto al foglio 8, particelle 170 e 172, conseguente alla demolizione di due fabbricati preesistenti; superficie complessiva 92 m2.

Il titolo che ne legittima il possesso in capo all'esecutata è l'Atto di Stralcio di quota divisionale derivante da comunione ereditaria del 01.06.2021 rogato dal Dott. Giuseppe Balestrazzi Notaio in Belpasso (CT) rep. n. 11819/8269 trascritto il 30.06.2021 ai nn. 6733/5741.

Quanto al suddetto lotto la CTU ha accertato la conformità tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.; come da risultanze della relazione di consulenza tecnica si fa presente che il titolo catastale corrisponde a quello reale, anche se i dati di classamento non corrispondono alla categoria di immobile riscontrata sui luoghi in quanto i beni sono stati demoliti e la ditta non ha

provveduto, così come previsto dalla normativa vigente, all'aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio.

Sempre sulla scorta di quanto accertato dall'esperto stimatore va fatto rilevare che non sussiste continuità nelle trascrizioni, atteso che il titolo di acquisto anteriore al ventennio, costituito da testamento Pubblico, non è mai stato pubblicato e, pertanto, il primo titolo anteriore al ventennio antecedente la trascrizione del Pignoramento immobiliare risulta l'Accettazione tacita di eredità del 1.06.2021.

Gli immobili facenti parte del presente lotto appartengono, a titolo di diritto di proprietà, per 1/1, alla debitrice esecutata, che ne ha il pieno possesso; sugli stessi non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, vincolo o onere condominiale, diritto demaniale, censo, livello o uso civico: dalla CTU emerge che gli immobili sopra descritti si trovano in stato di abbandono.

Stando alla relazione di consulenza tecnica i cespiti pignorati rientrano tra i beni per i quali non vi è l'obbligo della predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Alla luce della descrizione e delle considerazioni che precedono il valore complessivo di stima iniziale dei beni oggetto di pignoramento di Euro € **35.880/00 (euro trantacinquemilaottocentoottanta/00)**, quale indicato negli elaborati del CTU nominato, va decurtato della somma € **1.400,00 (€ 700,00 x n.2 aree)**, corrispondente ai costi della regolarizzazione catastale, cui occorre apportare un'ulteriore decurtazione, per effetto di una correzione alla stima del 10% (**5% x n.2 aree**), per il particolare tipo di vendita che implica l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e pertanto il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle suddette decurtazioni, è di € **32.756,00 (trantaduemilasettecentocinquantasei/00)**.

PREZZO BASE D'ASTA : € 32.756,00 (Euro Trantaduemilasettecentocinquantasei/00)

OFFERTA MINIMA: € 24.567,00 (Euro Ventiquattromilacinquecentosessantasette/00),
pari al 75% del prezzo base.

RILANCIO MINIMO DI GARA: € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

LOTTO 2 – Piena proprietà di un magazzino/locale deposito sito in Delia, Viale Europa n. 19, piano seminterrato, identificato in catasto al foglio 8, part. 490, sub 15, cat. C/2, consistenza 125 m2, superficie catastale 137 m2, classe 3, rendita € 355,06.

Il titolo che ne legittima il possesso in capo all'esecutata è l'Atto di Stralcio di quota divisionale derivante da comunione ereditaria del 01.06.2021 rogato dal Dott. Giuseppe Balestrazzi Notaio in Belpasso (CT) rep. n. 11819/8269 trascritto il 30.06.2021 ai nn.6733/5741.

Quanto al bene indicato nel presente lotto il titolo catastale corrisponde a quello reale ed i dati identificativi e di classamento sono corretti e rispecchiano lo stato dei luoghi.

In ordine allo stesso si fa rilevare che sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio, che la proprietà nel ventennio risulta variata, mentre dal 01.06.2021 al momento della stesura della relazione di consulenza tecnica d'ufficio la proprietà risulta invariata.

Il bene afferente al presente lotto fa parte di un edificio condominiale, costituito da un corpo di fabbrica di tipologia civile che si sviluppa per complessivi cinque piani fuori terra, oltre che un piano seminterrato ove è ubicato il bene di cui si tratta.

I piani sono collegati per mezzo di vano scala condominiale ed impianto di risalita con ascensore.

La struttura dell'edificio è del tipo intelaiata in c.a. con solai del tipo in latero cemento, travi e tramezzi in laterizio e copertura parte piana e parte a falde inclinate, con soprastante manto di tegole.

Nell'edificio non si riscontrano situazioni pregiudizievoli alla sua staticità e il suo stato d'uso e di manutenzione risultano discreti.

All'immobile oggetto di esecuzione si accede per mezzo di due grandi saracinesche prospicienti una corte pertinenziale, di altra proprietà, in zona retrostante il fabbricato residenziale di cui fa parte.

La corte, censita alla particella 2510, è delimitata da recinzione muraria con soprastante inferriata ed è dotata di due ingressi, uno costituito da un cancello carrabile in ferro che prospetta su uno slargo tra la via B. D'Entezza ed il Viale Europa e l'altro pedonale dalla via F. Petrarca.

Il cespite confina a Nord con unità immobiliare di proprietà di altra ditta estranea alla procedura; a Sud con la particella 490 subalterno 17 corrispondente al vano scala condominiale e particella 490 subalterno 24 di altra ditta estranea al procedimento; ad Est con intercapedine sottostante la piazza Europa e ad Ovest con corte pertinenziale censita alla particella 2510 di altra ditta.

L'unità immobiliare è composta da un unico ambiente, di forma rettangolare, destinato a magazzino e locale deposito con annesso un piccolo servizio dotato di lavabo e vaso igienico.

Va evidenziato che, nel corso del sopralluogo del CTU, è stata rilevata la mancata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Trattasi di una parziale difformità consistente nella chiusura di un vano porta che immetteva nel vano scala condominiale e la realizzazione del piccolo servizio.

L'aerazione è assicurata da aperture a bocca di lupo poste sulla parete a confine con un'intercapedine e, pertanto, l'illuminazione risulta scarsa. Nel bagno vi è una piccola apertura che prospetta sulla corte esterna, priva di infisso ma protetta da rete metallica, che assicura il ricambio d'aria.

In capo all'immobile oggetto di esecuzione non si sono riscontrate situazioni pregiudizievoli alla staticità dello stesso; pur tuttavia sono presenti fenomeni di degrado dovuti a presenza di umidità che ha generato scrostamenti ed ammaloramento dell'intonaco, sia sulle pareti che nel soffitto, con presenza di efflorescenze in più parti, e pertanto le condizioni di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare risultano mediocri.

Alla luce della superiore descrizione l'immobile abbisogna di interventi di manutenzione straordinaria necessari per il corretto mantenimento dell'unità immobiliare. L'area cortilizia pertinenziale attraverso la quale avviene l'accesso al cespite, estesa 200 m2, è distinta al Catasto Terreni al foglio di mappa 8, particella 2510, con qualità "corte urbana", in testa alla ditta B. C. per 3/7 e F. C., per 4/7, alle stesse pervenuta giusta Atto di stralcio di quota divisionale derivante da comunione ereditaria del 01.06.2021.

A tal proposito occorre evidenziare che la sopradetta area, nell'Atto di provenienza del bene (Atto di Compravendita del 05.05.1981 – allegato n. 24 della CTU), veniva venduta in uno con l'immobile oggetto di pignoramento, e tale disposizione viene riportata nella trascrizione del precitato Atto nel quale viene specificato che l'area è ad esclusivo servizio dei locali. Nell'Atto di Stralcio, sopra richiamato, viene specificato che la suddetta area costituisce pertinenza delle unità immobiliari indicate al punto C) ed al punto E), quest'ultimo riferito all'immobile oggetto di esecuzione (cfr. allegato n. 25 della CTU).

Tale pertinenza è gravata da servitù di transito pedonale a favore dei condomini dell'intero edificio che si esercita lungo un corridoio delimitato da un'inferriata per consentire l'accesso ai locali caldaia ed autoclave.

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente; nel caso di specie, giusto prospetto fatto pervenire dall'Amministrazione condominiale, si registra alla data odierna in capo all'esecutata un debito complessivo di € 203,20; non si segnalano servitù gravanti sul bene in oggetto di esecuzione né sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri così come non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Stando alla relazione di consulenza tecnica il cespite pignorato rientrano tra i beni per i quali non vi è l'obbligo della predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Alla luce della descrizione e delle considerazioni che precedono il valore complessivo di stima iniziale dei beni oggetto di pignoramento di Euro di **44.611,20(euro quarantaquattromilaseicentoundici/20)**, quale indicato negli elaborati del CTU nominato, va decurtato della somma di € **4.541,92**, corrispondente ai costi delle regolarizzazioni urbanistiche e catastale occorrenti, e alle correzioni e adeguamenti individuati dall'esperto stimatore, e pertanto il valore di stima del compendio pignorato, al netto delle suddette decurtazioni, è di € **40.070,00 (euro quarantamilazerosettanta/00)**.

PREZZO BASE D'ASTA : € 40.070,00 (Euro Quarantamilazerosettanta/00)

OFFERTA MINIMA: € 30.052,50 (Euro Trentamilazeroquantadue/50), pari al 75% del prezzo base.

RILANCIO MINIMO DI GARA: € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

A norma dell'artt. 588 e 589 cpc i creditori possono proporre istanza per l'assegnazione dei suddetti lotti ai prezzi a base d'asta, stabiliti per l'esperimento della vendita di cui al presente bando.

La vendita avverrà a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le pertinenze, accessioni e servitù attive e passive legalmente costituite. 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 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.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima a firma del CTU, a cui si rinvia, a disposizione degli interessati sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

DISPOSIZIONI COMUNI PER OFFERTE SIA CARTACEE SIA TELEMATICHE:

1. 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. L'offerta d'acquisto è irrevocabile salvo quanto disposto dall'art. 571 cpc e deve essere presentata, con le specifiche modalità in seguito indicate, **entro le ore 12:00 del giorno 15 APRILE 2026**, antecedente a quello fissato per la gara.
2. Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo le modalità di seguito indicate, che sarà trattenuto come rinveniente ai fini di procedura in caso di illegittimo rifiuto dell'acquisto. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione, versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. 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, ancora, se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.
3. Chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale; gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.
4. Le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in forma cartacea che in forma telematica entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita e dovranno contenere:
 - a. i dati anagrafici identificativi dell'offerente, completi di indicazione del codice fiscale,

recapito telefonico e residenza o domicilio eletto presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale sotto comminatoria, in mancanza, che le comunicazioni che riguardano l'offerente saranno effettuate presso la cancelleria; se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa 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 l'offerente è una società o altro ente dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle imprese da cui risulta l'attuale vigenza della persona non fisica, l'indicazione del legale rappresentante ed i poteri ad esso conferiti;

b. il suo regime patrimoniale coniugale ove coniugato e, in caso di comunione, i dati anagrafici del coniuge;

c. 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;

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

e. i dati identificativi del bene oggetto della offerta, indicazione del prezzo offerto, anche inferiore nei limiti di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, dei tempi e delle modalità di pagamento dello stesso e degli oneri tributari, **tempi contenuti nei limiti di giorni 120 dalla data di aggiudicazione;**

d. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della documentazione ipocatastale allegata a corredo.

DISPOSIZIONI PER L'OFFERTA IN FORMA CARTACEA:

1. Le offerte di acquisto in forma cartacea saranno considerate valide laddove presentate presso lo studio del professionista delegato , Avv. Paolo Lauricella, sito a Delia in Via Donizetti n. 24 , **entro le ore 12:00 del giorno 15 APRILE 2026** , precedente la vendita, in bollo mediante applicazione della relativa marca attualmente pari ad €. 16,00, e in busta chiusa indirizzata all'Avv. Paolo Lauricella che nella parte esterna riporti esclusivamente il nome e cognome di chi materialmente deposita la busta e la data della vendita.

2. All'offerta cartacea dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità dell'offerente oltre che, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Procedura n. 76/2022 R.G. – Tribunale di Caltanissetta"** (con indicazione del numero del lotto cui si partecipa), per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, somma che sarà trattenuta come rinveniente ai fini di procedura in caso di illegittimo rifiuto dell'acquisto.

3. Nel caso di più soggetti interessati all'acquisto potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta cartacea in questo caso dovrà essere sottoscritta da parte di tutti gli offerenti, indicando anche chi tra gli offerenti ha l'incarico e la facoltà di formulare le eventuali offerte in aumento e dovranno altresì essere allegati i relativi documenti.

4. L'offerente in forma cartacea e/o il suo procuratore è tenuto a presenziare nel giorno fissato per l'esame delle offerte.

DISPOSIZIONI PER L'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA:

1. Le offerte di acquisto in forma telematica dovranno essere avanzate nelle modalità indicate negli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015, n. 32 **entro le ore 12:00 del giorno 15 APRILE 2026** precedente la vendita e saranno considerate valide laddove la ricevuta di avvenuta 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 alla gara.

2. Le offerte per la vendita telematica, oltre ai suddetti elementi essenziali indicati nelle disposizioni comuni, devono contenere: a) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; b) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera 3); c) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; d) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. 2. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del Decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015, n. 32. Il software è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica.

L'offerta di acquisto in forma telematica, pertanto, 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 è possibile accedere dalla scheda dei lotti 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 con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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. La trasmissione dell'offerta e dei documenti allegati a mezzo di casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" rilasciata all'offerente da un gestore iscritto nell'elenco pubblico dei gestori PEC, ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015 sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

In alternativa, se l'offerta è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di una semplice casella di posta elettronica certificata, anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n), cioè non deve essere utilizzata necessariamente un'apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica". Ai sensi del comma 4, terzo periodo, la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del comma 6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

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. **76/2022** al seguente codice Iban: **IT56 R 02008 16702 000107383143** , e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale **"Procedura Esecutiva n. 76/2022 R.G. – Tribunale di Caltanissetta (specificando il numero del lotto cui si partecipa) versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accreditamento della somma abbia luogo **entro le ore 12,00 del giorno 15 APRILE 2026 precedente la vendita**. 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".



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° c.p.c., 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 € 5.000,00 .

I lotti verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

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, si procederà alla aggiudicazione provvisoria all'ultimo offerente, previa deliberazione delle varie offerte con redazione di separato verbale, da trasmettere tempestivamente al G.E. 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 di ciascun rispettivo lotto dovrà versare mediante bonifico bancario sul codice Iban **IT56 R 02008 16702 000107383143** 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. **L'aggiudicatario provvisorio dovrà rendere –entro il termine massimo del versamento del saldo prezzo e preferibilmente almeno venti giorni prima di tale scadenza- dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci contenente le informazioni prescritte dall'art.22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n.231.** 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.

Laddove ricorrano giustificati motivi, su istanza dell'aggiudicatario, il Giudice potrà disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo in non più di tre tranches trimestrali di pari importo.

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 la sala aste telematiche del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Caltanissetta in Via Libertà / Palazzo di Giustizia.

Maggiori informazioni possono essere reperite contattando il professionista delegato Avv. Paolo Lauricella, presso lo studio del medesimo sito in Delia Via Donizetti n. 24, nei giorni di lunedì e giovedì dalle ore 15:00 alle ore 19:00 (Tel 0922-820927 oppure 3338941284).

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. nell'Ordinanza di vendita dell'immobile del 26-07-2023 e di quelle stabilite nella circolare integrativa delle Ordinanze di vendita del 7-10-2024 :

-pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia e sui portali immobiliari ivi previsti.

L'aggiudicatario su, autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione , può concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Caltanissetta/Delia, 9 gennaio 2026







Paolo Lauricella, presso lo studio del medesimo sito in Delia Via Donizetti n. 24, nei giorni di lunedì e giovedì dalle ore 15:00 alle ore 19:00 (Tel 0922-820927 oppure 3338941284).

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. nell'Ordinanza di vendita dell'immobile del 26-07-2023 e di quelle stabilite nella circolare integrativa delle Ordinanze di vendita del 7-10-2024 :

-pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia e sui portali immobiliari ivi previsti.

L'aggiudicatario su, autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, può concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

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

Caltanissetta/Delia, 22 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Lauricella

