

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A**PARTECIPAZIONE MISTA CON RIBASSO DI ¼ RISPETTO AL****PRECEDENTE AVVISO**

L'Avv. Vincenzo Toscano, con studio in Caltanissetta Viale della Regione n. 21, professionista delegato nel procedimento esecutivo iscritto al n. **1/2019 R.G.** vista l'ordinanza del G.E. del 16/04/2024; visti gli artt. 490; 570 e ss. 591e 591 bis c.p.c.

AVVISA

della vendita senza incanto del seguente bene immobile pignorato secondo la seguente descrizione fornita dal C.T.U.:

LOTTO UNICO:

- Piena proprietà di un appartamento, adibito ad ufficio, ubicato al terzo piano del plesso condominiale sito a Caltanissetta Via Sardegna n. 17 superficie catastale mq 149; superficie convenzionale complessiva di 160,62 mq.

L'unità immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Caltanissetta al Foglio 119, Particella 133 sub. 137 categoria A/10 classe 4, consistenza 5 vani con rendita di € 774,69.

L'appartamento, adibito a ufficio, è inserito in un complesso immobiliare composto da 12 piani fuori terra dotato di due ascensori.

L'immobile ricade in una zona servita da infrastrutture e servizi di ogni genere e tipo.

L'unità immobiliare è composta da: sala d'attesa, archivio, corridoio, wc e tre

Sono presenti due balconi: il primo si affaccia su Via Sardegna, mentre il secondo si affaccia su prospetto laterale alla predetta via.

Il bene si presenta in buono stato di conservazione così come anche in buono stato è il prospetto.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, di condizionamento, idrico elettrico e fognario sottotraccia.

Con riferimento al vigente Piano Regolatore, il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade in zona titolata B1: "Ambiti di edilizia intensiva esistente".

La costruzione dell'immobile, in forza di regolare licenza di costruzione edilizia, è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Meritatamente alle certificazioni energetiche l'immobile è sprovvisto delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico ed idrico.

In forza della certificazione APE l'immobile ricade nella classe energetica "F".

Il CTU ha rilevato che non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Il consulente tecnico ha accertato che l'immobile è stato fuso con un'altra unità immobiliare e, inoltre, è stato oggetto di piccole variazioni interne.

Più precisamente sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. spostamento del muro di divisione tra le due unità abitative;
2. realizzazione di un nuovo tramezzo nella sala d'attesa al fine di creare

3. realizzazione di un nuovo tramezzo ed ampliamento della zona sala d'attesa;
4. rimozione del tramezzo divisorio tra wc 2 e Ufficio 2 al fine di creare un unico ambiente;
5. realizzazione di un nuovo tramezzo nell'ufficio 3;
6. chiusura interna di alcune finestre poste oggi nell'archivio e nell'ufficio 2.

Per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche il CTU ha stimato la spesa complessiva in € 3.000,00.

Per il ripristino della divisione delle due unità abitative il CTU, a seguito di redazione di apposito computo metrico, ha stimato il costo complessivo per il ripristino dello stato di fatto in € 19.584,18.

La somma totale (regolarizzazione delle difformità urbanistiche e ripristino tramite divisione delle due unità abitative) pari ad € 22.584,18 è stata decurtata dal prezzo di stima.

Inoltre il CTU ha anche decurtato dal prezzo di stima la somma di € 3.695,00 per spese condominiali riferite a quote straordinarie dei prospetti condominiali non versate dalla debitrice esecutata.

Al prezzo di stima, determinato dal CTU a seguito delle predette decurtazioni, è stato ulteriormente applicato un deprezzamento, pari al 20%, così ottenendo il prezzo di stima finale che, arrotondato per difetto, è pari ad € 132.000,00.

L'immobile, al momento, risulta adibito ad ufficio ed occupato da professionisti che esercitano la loro attività.

Chi acquista viene reso edotto che potrebbe subire l'azione di revindica da

parte del proprietario della unità immobiliare confinante con quella oggi trasferita con riguardo ad alcuni vani della stessa in dipendenza di procedimento di mediazione obbligatorio già avviato tra il terzo e l'esecutata strumentale alla proposizione di azione di revindica.

La vendita del suddetto bene, con le modalità di seguito riportate, avverrà al seguente prezzo base così come stabilito dall'esperto ex art. 568 c.p.c. decurtato dal costo complessivo che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione dell'immobile ed il ripristino tramite divisione delle due unità abitative per come meglio indicato dal CTU, nonché decurtato dal debito per quote straordinarie dei prospetti condominiali, ed ulteriormente deprezzato del 20%.

Il prezzo è, ulteriormente, ribassato di un quarto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 591, secondo comma, c.p.c.

Prezzo base d'asta € 74.250,00

Offerta minimo di acquisto € 55.688,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

Si precisa che la descrizione del suddetto immobile, nonché tutte le indicazioni di natura urbanistica sono state ricavate dalla relazione di stima redatta, ex art. 568 c.p.c, dall'esperto Ing. Nicoletti Giuseppe, alla quale si rimanda per avere ulteriori informazioni sulla regolarità urbanistico – edilizio catastale dell'immobile posto in vendita.

In ogni caso, per eventuali irregolarità, gli aggiudicatari potranno avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all'articolo 46 D.P.R. n. 380/2001 ed all'articolo 40 legge n. 47/85 ivi incluse tutte le normative

MODALITA' DELLA VENDITA

La validità ed efficacia delle offerte di acquisto è regolata dalle disposizioni del codice di rito nonché dall'ordinanza per la determinazione per le modalità della vendita per come di seguito dettagliatamente indicato.

La vendita avrà luogo, in unico lotto, al prezzo base sopra indicato come stabilito dall'esperto ex art. 568 c.p.c. **ribassato di 1/4 ai sensi e per gli effetti dell'articolo 591, secondo comma, c.p.c.**, avanti il Professionista delegato presso il proprio studio professionale a Caltanissetta Viale della Regione n. 21 il giorno **06 giugno 2025 alle ore 16:30**

Ognuno, eccetto i debitori, è ammesso a fare offerte personalmente, o a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.P.C. La vendita si svolgerà in **modalità telematica sincrona a partecipazione mista**, 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 26/02/2015 n. 32.

Gli interessati potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

L'offerta di acquisto è irrevocabile fino alla data fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno **120** giorni dalla sua presentazione.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione e garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità appresso indicata.

Si precisa che, nei casi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle

somme abbia luogo entro il giorno precedente la data della vendita telematica.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di illegittimo rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, sarà effettuata sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri, se applicati, dall'istituto di credito.

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

Il professionista delegato procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del bene posto in vendita.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato.

Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione il professionista delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità; coloro che hanno

formulato offerta cartacea parteciperanno comparendo innanzi al professionista delegato alla vendita.

In caso di gara gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al professionista delegato alla vendita.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ CARTACEA

L'offerta di acquisto dovrà contenere una dichiarazione, in regola con il bollo, indicante:

1) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. 32/2015.

In particolare, ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria - in difetto - che le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria.

L'offerente, o il suo procuratore, dovrà presentarsi presso lo studio del professionista delegato, nel giorno stabilito per la vendita.

Se l'offerente è coniugato dovrà presentare autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

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 l'indicazione del legale rappresentante e dei poteri ad esso conferiti.

L'offerta deve contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, del tempo (non superiore a giorni novanta), delle modalità di pagamento e di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta medesima, e dovrà essere corredata da copia di un valido documento di identità dell'offerente e da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (esempio: procura speciale o certificato camerale).

In caso di offerta presentata da più soggetti, la stessa dovrà, altresì, indicare quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; l'indicazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita).

3) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dei documenti ipocatastali a corredo.

4) il termine per il versamento del saldo prezzo (**in ogni caso non superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione**).

5) l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

6) la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non

trasferibile, emesso per il versamento della cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, intestato alla Procedura esecutiva **n. 1/2019 R.G.E.S.**

7) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e del presente avviso.

L'offerta va depositata presso lo studio del professionista delegato, sito a Caltanissetta in Viale della Regione n. 21, in bollo ed in busta chiusa, all'esterno della quale verranno annotati, a cura del medesimo professionista o di un delegato *ad hoc*, il nome – previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta deve essere presentata, nel luogo sopra indicato, **entro le ore 12:00 del giorno 05 giugno 2025** a pena di inefficacia della stessa. L'offerta dovrà essere accompagnata, a pena di inefficacia, dal deposito, a titolo di cauzione, di una somma non inferiore al decimo del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura esecutiva **n. 1/2019 R.G.E.S.**; l'anzidetto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, che verrà idoneamente sigillata al momento della presentazione dell'offerta medesima, da parte del professionista delegato o di suo delegato *ad hoc*.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo – detratto l'importo della cauzione versata – nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, nel termine dallo stesso indicato in offerta e, comunque, non oltre il termine di novanta giorni dall'aggiudicazione.

Il pagamento dovrà avvenire a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura esecutiva; il professionista delegato provvederà a

versare gli stessi sul conto corrente bancario, intestato alla presente procedura, e vincolato all'ordine del giudice.

In caso di inadempimento, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e verrà pronunciata la perdita della cauzione versata 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.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia dove è possibile la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare alla vendita ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it Dal modulo web è, inoltre, scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

- l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **anche oltre le ore 12:00 ed entro le ore 23:59 del giorno antecedente alla gara;**
- l'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito) fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità

dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); la cauzione dovrà essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; l'offerente avrà cura di effettuare il bonifico in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata allo scadere del termine per la presentazione delle offerte; la copia della contabile del versamento andrà allegata all'offerta.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 avere provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. n. 32 del 2015 tra cui:

1) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo

codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. 32/2015.

In particolare, ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria - in difetto - che le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria.

Il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente fatta salva l'ipotesi di offerta presentata da procuratore legale e gli altri casi ammessi dalla legge.

Se l'offerente è coniugato dovrà presentare autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

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 l'indicazione del legale rappresentante e dei poteri ad esso conferiti.

L'offerta deve contenere, a pena di inefficacia, l'indicazione del prezzo – che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, del tempo (non superiore a giorni novanta), delle modalità di pagamento e di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta medesima, e dovrà essere corredata da copia di un valido documento di identità dell'offerente e da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (esempio: procura speciale o certificato camerale).

In caso di offerta presentata da più soggetti, la stessa dovrà, altresì, indicare quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Inoltre, all'offerta dovrà 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.

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; l'indicazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita)

3) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dei documenti ipocatastali a corredo.

4) il termine per il versamento del saldo prezzo (**in ogni caso non superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione**).

5) l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

6) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.

7) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

8) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le previste comunicazioni.

9) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le previste

comunicazioni.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare 1/2019 R.G. Es al seguente **IBAN: IT96W0303216700010001019118** e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto illegittimo dell'acquisto.

Il bonifico avente causale: **“Proc. esecutiva 1/2019 R.G. Es versamento cauzione”** dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la data della vendita telematica; la copia della contabile del versamento andrà allegata all'offerta.

La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari sarà effettuata sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica.

Il bollo dovrà 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” fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Infine si avvisa che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015,

l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità – ed in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita

- l'offerente, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta, sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica.

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

- ❖ copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- ❖ la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura, dell'importo della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ❖ in caso di offerta cartacea, in alternativa al bonifico, all'interno della busta dovrà essere inserito un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Procedura esecutiva n. 1/2019 R.G.E.S”**;
- ❖ la richiesta di agevolazioni fiscali salva la facoltà di depositarla

successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, del D.M. n. 227/2015;

❖ se l'offerente è coniugato dovrà presentare autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

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

❖ 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 l'indicazione del legale rappresentante e dei poteri ad esso conferiti.

In caso di offerta presentata da più soggetti, la stessa dovrà, altresì, indicare quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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.

Le buste contenenti l'offerta di acquisto relative al lotto posto in vendita saranno aperte, avanti al professionista delegato, presso il proprio studio professionale, il giorno **06 giugno 2025 alle ore 16:30** alla presenza di coloro che si dichiarino offerenti per il bene cui si riferisce l'offerta in esame.

Coloro che hanno optato per la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che abbiano optato per la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare *online* esclusivamente collegandosi all'area riservata del PVP nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita.

L'accesso dovrà essere effettuato 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 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 (fisica o telematica) dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà, comunque, essere disposta in suo favore.

Sull'offerta il professionista delegato sentirà le parti ed i creditori iscritti non intervenuti e provvederà alle deliberazioni a norma degli articoli 572, 573 e 574 c.p.c. pertanto si precisa che:

- se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito

nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In presenza di più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti *ex art.* 573 c.p.c., con la modalità sincrona mista, sulla base del prezzo più alto tra quelli offerti, con un rilancio in aumento non inferiore ad € 5.000,00; il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Tuttavia, si precisa che se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il professionista delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

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

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 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 il professionista delegato saranno riportati dallo stesso nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it, e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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

L'aggiudicatario dovrà procedere al versamento del saldo prezzo, nonché delle somme necessarie per il pagamento degli oneri tributari e di ogni altra spesa di legge, nel termine di **90 giorni** dall'aggiudicazione con l'avvertimento che, in caso contrario, verrà dichiarato decaduto e verrà pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. a mente del quale “nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231”.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 569 comma 3 c.p.c. quando ricorrono

giustificati motivi il giudice dell'esecuzione, previa apposita istanza, può disporre che il versamento del prezzo potrà avvenire ratealmente sino a tre tranches trimestrali di pari importo.

In tal caso l'aggiudicatario che ne faccia richiesta può essere autorizzato ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita.

Il giudice dell'esecuzione individua la categoria professionale alla quale deve appartenere il soggetto che può rilasciare la fideiussione.

La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dal decreto che dichiara la decadenza, per inadempienza, dell'aggiudicatario, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile; la fideiussione è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice.

L'aggiudicatario che non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine verrà dichiarato decaduto e verrà pronunciata la perdita, a titolo di multa, anche delle rate già versate salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

Si rende, altresì, noto che l'aggiudicatario, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito, con le garanzie ad essa inerenti, liberando il debitore.

In caso di inadempimento, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e verrà

pronunciata la perdita della cauzione versata, a titolo di multa salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

Si comunica, altresì, che la vendita, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. nonché alle condizioni stabilite nel Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del D.M. n. 32/2015.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del Testo Unico 06/06/2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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. Da ciò 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 oneri e/o spese non pagate dal debitore, ovvero per qualsiasi altro 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 anche di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.

Qualora gli immobili risulteranno, in sede di aggiudicazione, ancora occupati dal debitore o da terzi, la liberazione sarà effettuata a cura della procedura.

Si avverte l'aggiudicatario che, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese concernenti la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, le spese per la voltura catastale, nonché ogni onere fiscale derivante dalla vendita.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene dovrà avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche; in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito: <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

In ogni caso gli interessati, al fine di conseguire ulteriori informazioni e prendere visione della relazione di stima e dei relativi allegati, potranno rivolgersi al professionista delegato, Avv. Vincenzo Toscano, presso lo studio del medesimo, sito in Caltanissetta Viale della Regione n. 21

Tel. 0934 563102; Cell. 3339943751 previo appuntamento telefonico.

Presso il summenzionato studio, sono eseguite dal professionista delegato tutte quelle attività che, a norma degli artt. 571 e ss c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

Si avvisa che per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è, inoltre, possibile ricevere assistenza contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea spa ai seguenti recapiti: Tel: 058620141; mail: assistenza@astetelematiche.it.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Si avverte, altresì, che il presente avviso, l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione che dispone la vendita, la relazione di stima con gli allegati, verranno pubblicati sul sito www.astetelematiche.it e sul "portale delle vendite pubbliche" in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia.

A norma dell'art. 490 c.p.c. la pubblicità sarà effettuata anche secondo le modalità stabilite dal Giudice dell'esecuzione nell'Ordinanza di delega della vendita.

Il gestore della vendita telematica è la società Aste Giudiziarie Inlinea spa ed il portale del gestore della vendita telematica è il sito www.astetelematiche.it.

Caltanissetta, 24/03/2025

Il professionista delegato

Avv. Vincenzo Toscano