



TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
5° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 6/2023 R.G.ES.

*** * ***

Il dott. Antonio Balsamo, professionista delegato con ordinanza emessa dal G.E. il 22 giugno 2023, giusta autorizzazione a proseguire le operazioni di vendita delegate del G.E. del 05 marzo 2025 e in esecuzione del successivo provvedimento del G.E. del 30 settembre 2026, che dispone il quinto esperimento di vendita con ribasso del 15% e integrazione della pubblicità,

AVVISA

della vendita dei beni immobili assoggettati ad espropriazione forzata qui di seguito descritti.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di una unità immobiliare sita in via G. Almirante n. 10 (ex Contrada San Giulio), Santa Caterina Villarmosa, identificato in catasto al foglio 35, part. 801, Cat. A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita € 267,27.

Tutto così come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore Ing. Concetta Genova, alla quale si rinvia.

L'Esperto del Giudice (E.D.G.) ha identificato difformità edilizie riguardanti l'immobile in oggetto. Pertanto, è indispensabile procedere con un intervento di adeguamento: il piano interrato, contrariamente a quanto riportato nella planimetria catastale, necessita di essere trasformato in un locale tombato, con la conseguente demolizione della scala e il ripristino del solaio. In aggiunta, si dovranno rimuovere il cancello e le recinzioni non conformi che delimitano l'area di pertinenza dell'immobile. Tutte le attività da eseguire sono riportate dettagliatamente nella relazione predisposta dall'Ing. Concetta Genova. Il costo complessivo per l'esecuzione di questi interventi è stimato dall'Ing. Concetta Genova in € 2.750,00.

Si specifica che i suddetti beni si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e si rimanda per ogni ulteriore approfondimento, anche per ciò che

concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui sopradetti beni, alla relazione dell'esperto stimatore, Ing. Concetta Genova, che viene pubblicata - unitamente al presente avviso e all'ordinanza di vendita, nonché al provvedimento del G.E. del 30 settembre 2026 – sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata *"portale delle vendite pubbliche"* in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia e sul sito internet www.astegiudiziarie.it; dell'avviso sarà data pubblicità anche mediante pubblicazione tramite il sistema *"Rete Aste Real Estate Plus"* dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. In esecuzione del provvedimento del G.E. del 30 settembre 2026, la pubblicità sarà inoltre integrata mediante promozione degli annunci di vendita sui Social Media Facebook e Instagram e predisposizione della *"vetrina immobiliare permanente"*.

Fissa la **vendita senza incanto - telematica con modalità sincrona mista** - per il **giorno 18 dicembre 2026, ore 10:00**, davanti a sé presso il suo studio in Caltanissetta, in via J. F. Kennedy n. 21, e con modalità telematiche collegandosi all'area riservata del PVGT. Il portale del gestore della vendita telematica sarà il sito www.astetelematiche.it.

La predetta vendita senza incanto avverrà sulla base delle disposizioni del codice di procedura civile che regolano la validità e l'efficacia delle offerte di acquisto, per come in appresso specificato.

1.- Il prezzo base d'asta è fissato per il superiore **Lotto UNICO** in **€ 41.635,24 (quarantunomilaseicentotrentacinque,24)**. **L'offerta minima per la partecipazione alla vendita del Lotto UNICO è di € 31.226,43 (trentunomiladuecentoventisei,43) (pari al 75% del suddetto prezzo base).**

2.- Ognuno, eccetto i debitori, è ammesso a presentare offerte personalmente o per mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., e che le offerte di acquisto possono essere presentate su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche come stabilito dagli artt. 12 e 13 del D.M. 26/2/2015 n. 32;

3.- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno 17 dicembre 2026.

Le offerte presentate in forma telematica, nelle modalità indicate negli artt. 12, 13, 14 e 15 del decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015, n. 32, devono essere depositate, entro la data e l'ora sopra indicata, tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia e inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*, con la precisazione che: a) 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; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo); la cauzione, pari a 1/10 del prezzo offerto, dovrà essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "PROC.ESEC. 6/2023 R. ES. TRIBUNALE CALTANISSETTA" con IBAN IT2700303216700010000862935; l'offerente dovrà avere cura di effettuare il bonifico in tempo utile per risultare accreditato allo scadere del termine per la presentazione delle offerte; la copia della contabile del versamento andrà allegata all'offerta.

Le offerte presentate su supporto analogico-cartaceo devono essere depositate presso lo studio del professionista delegato, entro le ore 12:00 del giorno 17 dicembre 2026.

L'offerente dovrà presentare una dichiarazione in regola con il bollo - corredata di copia di un proprio valido documento di identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale), con l'indicazione, in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento - contenente, a pena d'inefficacia:

A) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente.

In particolare, ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto la comminatoria – in mancanza – che le comunicazioni che lo riguardano 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 di beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è una società o altro ente dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle imprese da cui risulti l'attuale vigenza della persona non fisica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

B) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;

C) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere per il Lotto UNICO inferiore di oltre un quarto ad € 41.635,24 (quarantunomilaseicentotrentacinque,24) (prezzo base d'asta), e quindi dovrà essere almeno pari ad € 31.226,43 (trentunomiladuecentoventisei,43) (offerta minima per la partecipazione alla vendita), a pena di inefficacia;

D) l'indicazione del termine di versamento del saldo prezzo nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, comunque non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, salva rateizzazione autorizzata dal G.E.; si specifica che in mancanza d'indicazione, il versamento suddetto dovrà avvenire entro e non oltre il termine di centoventi giorni, salva la possibilità di chiedere la rateizzazione - sino a mesi dodici - previa istanza al G.E.; ove il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma irrevocabile e a prima richiesta per un importo pari ad almeno il 30 per cento del prezzo di vendita. La fideiussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del G.E., il quale valuterà la capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fideiussione è

rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587 primo comma secondo periodo c.p.c., nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile;

E) l'indicazione delle modalità di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa;

F) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dei documenti ipocatastali allegati all'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. e della perizia di stima.

4. - L'offerta su supporto analogico-cartaceo deve essere presentata in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o di suo 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.

5. - L'offerta su supporto analogico-cartaceo deve essere accompagnata, a pena d'inefficacia, dal versamento, a mani del professionista delegato, di una somma, a titolo di cauzione, pari a 1/10 del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa.

6. - L'offerta presentata è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto oppure siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

7.- Le buste saranno aperte dal professionista delegato, nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, presso lo studio sito a Caltanissetta in via J. F. Kennedy n. 21, alla sola presenza di coloro che si dichiarino offerenti per il lotto cui si riferiscono le offerte in esame.

8.- Coloro che hanno presentato l'offerta su supporto cartaceo partecipino alla vendita innanzi al delegato, nel luogo nel giorno e all'ora indicati nel presente avviso di vendita; mentre, coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche partecipino alle operazioni di vendita con modalità telematiche, collegandosi all'area riservata del PVGT il giorno e all'ora indicati nel presente

avviso di vendita;

9.- Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sulle offerte di acquisto senza incanto redigendo verbale telematico delle relative operazioni a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c..

10.- In presenza di più offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., con sistema telematico, facendo decorrere il tempo di tre minuti utile per effettuare offerta al rialzo con un rilancio in aumento non inferiore ad € 2.081,76 (duemilaottantuno,76) per il Lotto UNICO. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. In assenza di adesione alla gara, il bene verrà aggiudicato provvisoriamente a chi ha fatto la migliore offerta; se le offerte saranno equiparabili, a chi ha fatto l'offerta per primo.

11.- In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita nel termine dallo stesso offerente indicato in offerta, comunque non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, salva rateizzazione autorizzata dal G.E., ovvero, in mancanza di indicazione, entro centoventi giorni dall'aggiudicazione. Il pagamento dovrà avvenire a mezzo assegni circolari non trasferibili all'ordine del professionista delegato, con indicazione del numero della procedura. In caso di inadempimento, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e verrà pronunciata la perdita della cauzione versata, a titolo di multa.

Ove ricorrano giustificati motivi, il G.E. potrà disporre, su istanza dell'aggiudicatario, che il versamento del prezzo abbia luogo con una rateizzazione sino a mesi dodici. 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, secondo quanto previsto dall'ordinanza di delega.

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Per le notizie relative alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile, ai titoli edilizi e alle difformità riscontrate si rinvia alla relazione dell'esperto stimatore, con particolare riguardo agli interventi di ripristino sopra descritti. Le nullità previste dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari. L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della L. n. 47/1985; la vendita non comporta di per sé la sanatoria delle difformità edilizie.

Il presente avviso, l'ordinanza di delega, il provvedimento del G.E. del 30 settembre 2026 e la perizia di stima con gli allegati sono visionabili, come sopra già specificato, sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata *"portale delle vendite pubbliche"* in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia e sul sito internet www.astegiudiziarie.it; dell'avviso sarà data pubblicità anche mediante pubblicazione tramite il sistema *"Rete Aste Real Estate Plus"* dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it. La pubblicità comprenderà inoltre la promozione degli annunci su Facebook e Instagram e la *"vetrina immobiliare permanente"*, in esecuzione del provvedimento del G.E. del 30 settembre 2026.

Si avverte, inoltre, che, per ogni ulteriore informazione – anche in riferimento alla visita del compendio pignorato e alle disposizioni generali in materia di vendite immobiliari – ed al fine di prendere visione della relazione di stima e dei relativi allegati, gli interessati potranno rivolgersi al custode e professionista delegato Dott. Antonio Balsamo, con studio in Caltanissetta, Via J. F. Kennedy n. 21, telefono 320.6563661.

Caltanissetta, li 02.10.2026

Dott. Antonio Balsamo

