TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA

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

L'Avv. Vincenzo Toscano, con studio in Caltanissetta Viale della Regione n. 21, professionista delegato nel procedimento esecutivo iscritto al n. 31/2021 R.G. viste le ordinanze del G.E. del 03/11/2023; 13/11/2024; 15/09/2025; visti gli artt. 490; 570 e ss. e 591 bis c.p.c.

AVVISA

della vendita senza incanto dei seguenti beni immobili pignorati secondo la seguente descrizione fornita dal C.T.U.:

- **LOTTO UNO**: appartamento sito a Caltanissetta in via Giuseppina Panzica (ex Via Piazza Armerina) n. 6, posto al secondo piano di un edificio dei primi del novecento, con ingresso a destra salendo le scale, composto da quattro vani e accessori.

Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 121, particelle 31 subalterno 37 e 209 subalterno 10 graffate, piano 2, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, vani 6,5 superficie catastale 176 mq R.C. € 453,19.

L'immobile, che ricade nella zona "A2" del vigente PRG, si trova tra due importanti arterie stradali: Via Regina Margherita e Via Camillo Benso Conte di Cavour

L'immobile non è dotato della dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

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

Prezzo base d'asta € 36.977,00

Offerta minimo di acquisto € 27.733,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

- **LOTTO DUE**: appartamento sito a Caltanissetta con ingresso dal civico 32 della via Villagloria, composto da due vani e accessori al primo piano. Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 302, particella 172 subalterno 4, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, vani 4, superficie catastale 68 mq R.C. € 173,53.

Si specifica che differentemente dall'allegata perizia di stima, che comprende tre beni, il lotto 2 è messo in vendita solo per il predetto bene atteso che i beni n. 3 e n. 4 sono stati esclusi con apposita ordinanza del giudice dell'esecuzione del 03/11/2023 e successiva integrazione del 13/11/2024.

L'immobile che ricade nella zona "A1" del vigente PRG si trova tra due importanti arterie stradali: Via XX Settembre e Corso Umberto I°

Il CTU ha riscontrato una diversa distribuzione interna con ampliamento del fabbricato in area libera che non è di proprietà dei debitori esecutati. Tale difformità non è soggetta ad adeguamento catastale.

L'immobile non è dotato della dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

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

Prezzo base d'asta € 11.790,00

Offerta minimo di acquisto € 8.843,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

- **LOTTO TRE**: composto da:

- ✓ porzione di fabbricato sito a Caltanissetta in contrada Busiti - Xirbi s.n., costituita da un vano, cucina e bagno, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 83, p.lla 157 subalterno 1, piano T, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, vani 2, superficie catastale 72 mq R.C. € 55,67. L'immobile, che non risulta agibile, non è dotato della dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.
- ✓ stalla e porcilaia, con annessa una corte esclusiva, site in c.da Busiti - Xirbi s.n., censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al foglio 83, p.lla 157 subalterno 2, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, mq. 42, superficie catastale 46 mq R.C. € 134,49. L'immobile non è dotato della dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.
- ✓ appezzamento di terreno sito nella stessa contrada Busiti - Xirbi censito nel Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta al: foglio 83, particella 468, qualità seminativo, di are 2,48 R.D. € 0,38, R.A. € 0,10;
- ✓ appezzamento di terreno sito nella stessa contrada Busiti - Xirbi foglio 83, particella 480, qualità seminativo, di are 7 R.D. € 0,11, R.A. € 0,03;
- ✓ appezzamento di terreno ubicato nella medesima contrada Busiti - Xirbi censito nel Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta al
- ➢ foglio 82, particella 70, qualità seminativo, di are 88,20 R. D. € 27,33, R.A. € 11,39;
- ➢ foglio 82, particella 77, qualità seminativo, di are 68.90, R.D. € 21,35, R.A. € 8,90.

Gli immobili e i fondi agricoli, che urbanisticamente ricadono nella zona "E2" del vigente PRG, distano 8,8 KM dal centro abitato di Caltanissetta.

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. ribassato di un quarto ai

sensi e per gli effetti dell'articolo 591, secondo comma, c.p.c.

Prezzo base d'asta € 28.203,00

Offerta minimo di acquisto € 21.153,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

LOTTO QUATTRO: composto da:

- ✓ appezzamento di terreno sito in territorio di Caltanissetta nella contrada Misteci, censito nel Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta al foglio 229, particella 30, qualità seminativo, di are 4.34 R. D. € 179,18 R.A. € 40,13.
  Il terreno, che urbanisticamente ricade in parte nella zona "E2" ed in parte nella zona "E4"del vigente PRG, dista 3,5 km dalla zona industriale di Caltanissetta.

- ✓ appezzamento di terreno sito in territorio di Caltanissetta nella Contrada Valli, censito nel Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta al foglio 176, particella 5, qualità seminativo, di ha 01.05.10, R.D. € 27,16, R.A. € 4,55.
  Il terreno, che urbanisticamente ricade in parte nella zona "E1" ed in parte nella zona "E4"del vigente PRG, dista 1,7 km dalla zona industriale di Caltanissetta
- ✓ appezzamento di terreno sito in territorio di Caltanissetta nella contrada Valli, censito nel Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta al
  - ➢ foglio 176, particella 119, qualità seminativo, di ha 01.59.35 R.D. € 58,12 R.A. € 16,70 urbanisticamente ricade in parte nella zona "E1" ed in parte nella zona "E4"del vigente PRG, dista 3,5 km dalla zona industriale di Caltanissetta.
  - ➢ foglio 176, particella 120, qualità seminativo, di ha 15.45, R.D, € 8,38, R.A. € 2,39 urbanisticamente ricade in parte nella zona "E4" ed in parte nella zona "D1"del vigente PRG, dista 1,7 km dalla zona industriale di

Caltanissetta.

- foglio 176, particella 121 qualità seminativo di ha 40, R.D. € 0,12, R.A. € 0,05 urbanisticamente ricade in parte nella zona "E1" ed in parte nella zona "D1"del vigente PRG, dista 1,7 km dalla zona industriale di Caltanissetta.

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

Prezzo base d'asta € 49.720,00

Offerta minimo di acquisto € 37.290,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

- **LOTTO CINQUE**: appezzamento di terreno sito in territorio di Santa Caterina Villarmosa contrada Zabbara, censito nel Catasto Terreni del Comune di Santa Caterina Villarmosa al
- ✓ foglio 67, particella 211, qualità uliveto, di are 25,40 R.D. € 12,78, R.A. € 8,36
- ✓ foglio 67, particella 217, qualità uliveto, di are 10.10 R.D. € 5,48, R.A. € 3,39
- ✓ foglio 67 particelle 368 e 369 (ex foglio 67, particella 223) qualità uliveto, di are 7.80, R.D. € 3,92, R. A. € 2,38.

Il fondo agricolo, che urbanisticamente ricade in zona "E" del vigente PRG, dista 12, 7 km da Caltanissetta.

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

Prezzo base d'asta € 6.090,00

Offerta minimo di acquisto € 4.568,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 500,00

Si informa, inoltre, che tutti i lotti posti in vendita sono sprovvisti di attestazione energetica che sarà rilasciata, se prevista dalla legge, unitamente al decreto di trasferimento, a cura del professionista delegato previo incarico ad un tecnico abilitato con costi a carico della procedura.

Si precisa che la descrizione dei suddetti immobili, nonché tutte le indicazioni di natura urbanistica sono state ricavate dalla relazione di stima redatta, ex art. 568 c.p.c, dall'esperto Arch. Raimonda Anzalone, alla quale si rimanda per avere ulteriori informazioni sulla regolarità urbanistico – edilizio – catastale degli immobili posti 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 regionali in materia.

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 cinque lotti, ai prezzi base sopra indicati come stabilito dall'esperto ex art. 568 c.p.c. ribassati di un quarto 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 **05 febbraio 2027 alle ore 16:00**

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 nel sito www.doauction.it della piattaforma del gestore della vendita telematica della società EDICOM S.P.A. 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.doauction.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. 31/2021 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 04 febbraio 2027** 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. 31/2021 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.doauction.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, ovverosia 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 31/2021 R.G.Es al seguente **IBAN: IT31R0895216701000000243813** e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto illegittimo dell'acquisto.

Il bonifico avente causale: **"Proc. esecutiva 31/2021 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. 31/2021 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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE PRESENTATE

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 **05 febbraio 2027 alle ore 16:00** 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.doauction.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 **€ 2.000,00 per i lotti uno, due, tre e quattro; € 500,00 per il lotto cinque**; 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, EDICOM 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.doauction.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.doauction.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. secondo cui "*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 tranche 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.

Il professionista delegato informa, altresì, che i lotti posti in vendita sono gravati da mutuo fondiario e, pertanto, l'aggiudicatario può avvalersi della facoltà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 41 – comma 5 – del D.lgs 01/09/1993 n. 385, (Testo Unico Bancario) di subentrare nei contratti di finanziamento stipulati dall'esecutato, assumendosi i relativi obblighi, purché entro giorni quindici dal decreto ex art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'assegnazione paghi le rate scadute, gli oneri accessori e le spese.

L'assegnatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nei contratti di finanziamento stipulati dall'esecutato in caso di aggiudicazione è tenuto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 41 – comma 4 – del D.lgs 01/09/1993 n. 385, (Testo Unico Bancario) entro novanta giorni dall'aggiudicazione, al versamento direttamente alla banca della parte di prezzo, corrispondente al complessivo credito vantato dal medesimo istituto di credito, e l'eventuale eccedenza tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva **31/2021 R.G.E.S.**

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 tale 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 il gestore tecnico EDICOM spa ai seguenti recapiti: Tel: 041 8622235; mail: venditetelematiche@edicomsrl.it.

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

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 Edicom ed il portale del gestore della vendita telematica è il sito **www.doauction.it**

Caltanissetta, 20/11/2026

Il professionista delegato

Avv. Vincenzo Toscano

Firmato digitalmente da
VINCENZO TOSCANO
CN = VINCENZO TOSCANO
C = IT