

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**Esecuzioni Immobiliari****AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE****TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA****AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.****PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. Es. N. 40/2022**

L'Avv. Paolo Lauricella, con studio in Delia (CL) in via Gaetano Donizetti n. 24, nominato professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in forza dell'Ordinanza del 29.02.2024, nel procedimento esecutivo n. 40/2022 R.G. Es., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **27 marzo 2025 dalle ore 9:30 alle ore 10:30**, presso la sala aste telematiche del Consiglio dell'Ordine di Caltanissetta in Via Libertà, Palazzo di Giustizia, si svolgeranno le operazioni di vendita sincrona a partecipazione mista nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa di riferimento. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto della proprietà superficaria del seguente bene immobile assoggettato ad espropriazione.

LOTTO UNICO- Appartamento sito in Caltanissetta, in via Redentore n. 175, piano settimo, compresa la terrazza che su di esso insiste, censiti rispettivamente al NCEU di Caltanissetta al foglio 126, part. 435, sub 15, cat. A/3, vano 6,5, superficie 120,17 mq, rendita € 270,24 (appartamento) e part. 435, sub 19, superficie 21,15 mq (terrazzo); comproprietà; valore di stima del bene: € 55.000,00 (Euro Cinquantacinquemila/00).

Il compendio pignorato è ubicato in un complesso condominiale; il condominio è ben curato, il prospetto è stato rinnovato recentemente; l'androne di ingresso è luminoso e dotato di rampa per l'abbattimento delle barriere architettoniche; il vano scala è in discrete condizioni con pianerottoli adeguati e gradini in marmo venato.

All'appartamento si accede tramite un vano scala condominiale, dotato di ascensore.

L'appartamento, che si trova al 7° piano a destra salendo la scala, ha una consistenza complessiva di 120,00 mq lordo commerciali, ed un'altezza interna di 3,20 metri; la copertura dei vani è piana.

La proprietà comprende anche un terrazzo di circa 80 mq; si tratta in realtà di un lastrico solare, che risulta di proprietà dell'appartamento stesso, al quale si accede a destra salendo dalla scala condominiale; il lastrico risulta perfettamente soprastante l'appartamento in esame.

Non sono presenti porzioni di proprietà a terreno o giardino, né posto auto o cantina e/o soffitta.

L'appartamento presenta buone potenzialità: dalla porta di accesso si accede direttamente in un corridoio distributivo. Sono presenti quattro vani oltre cucina, bagno ed un piccolo ripostiglio oltre la già citata terrazza che costituisce parziale copertura dell'appartamento.

I vani sono ben areati ed illuminati mediante finestre o porte-finestre che offrono un panorama aperto sulla città e sull'entroterra siciliano.

Quanto allo stato di conservazione dell'immobile si rileva che lo stesso è ormai disabitato da almeno un decennio e pertanto prima di essere utilizzato dovrà essere sottoposto a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene per 1/3 ciascuno agli esecutati ed essendo parte integrante di un condominio, come stabilito dalla normativa vigente, condivide con le altre unità immobiliari del palazzo, le scale, l'ascensore, le murature e le fondazioni.

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, ma non si segnalano servitù gravanti sul bene in oggetto di esecuzione né sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri così come non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è conforme agli strumenti urbanistici ed è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, alla cui predisposizione ha proceduto il CTU nominato, i cui risultati vengono di seguito riportati: **classe Energetica F, Indice di Prestazione energetica 197,48 kwh/mq anno.**

Il bene è intestato agli esecutati in ragione di 1/3 ciascuno ed è pervenuto agli stessi in forza dei seguenti titoli: successione legittima registrata a Caltanissetta il 05.12.1987 al n. 405, vol. n. 273, ivi trascritta il 15.12.1987 ai nn. 13980/11590); dichiarazione di

successione registrata a Caltanissetta il 27.04.2012 al n. 594 vol 9990, ivi trascritta il 24.05.2012 ai nn. 5936/4982 e successiva dichiarazione di successione modificativa registrata a Caltanissetta il 06.04.2016 al n. 494 vol. 9990, ivi trascritta il 07.03.2017 ai nn. 2059/1764).

Per quanto evinto dell'elaborato peritale la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata; la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Considerato che il secondo esperimento di vendita è andato deserto si procederà ad un terzo esperimento alle condizioni che seguono.

PREZZO BASE D'ASTA: € 30.937,50 (euro trentamilanovecentotrentasette/50)

OFFERTA MINIMA: € 23.203,12 (euro ventitremiladuecentotré/12), pari al 75% del prezzo base.

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

CAUZIONE: almeno pari al 10% del prezzo offerto.

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

La vendita avverrà a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova con tutte le pertinenze, accessioni e servitù attive e passive legalmente costituite. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli immobili di cui al superiore lotto vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri

pregiudizievoli. Ogni ulteriore onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico del rispettivo aggiudicatario.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

DISPOSIZIONI COMUNI PER OFFERTE SIA CARTACEE SIA TELEMATICHE:

1. Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile salvo quanto disposto dall'art. 571 cpc e deve essere presentata, con le specifiche modalità in seguito indicate, **entro le ore 12:00 del giorno 26 marzo 2025**, antecedente a quello fissato per la gara.

2. Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo le modalità di seguito indicate, che sarà trattenuto come rinveniente ai fini di procedura in caso di illegittimo rifiuto dell'acquisto. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione. L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o, ancora, se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

3. Chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale; gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

4. Le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in forma cartacea che in forma telematica entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita e dovranno contenere:
a. i dati anagrafici identificativi dell'offerente, completi di indicazione del codice fiscale, recapito telefonico e residenza o domicilio eletto presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale sotto comminatoria, in mancanza, che le comunicazioni che

riguardano l'offerente saranno effettuate presso la cancelleria; se l'offerente è 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 amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare ;se l'offerente è una società o altro ente dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle imprese da cui risulta l'attuale vigenza della persona non fisica, l'indicazione del legale rappresentante ed i poteri ad esso conferiti;

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

c. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o l'applicazione del c.d. "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione e contestualmente al versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate anche le spese poste a carico dell'aggiudicatario ex art.2, 7° comma del D.M. 227/2015;

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

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

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

DISPOSIZIONI PER L'OFFERTA IN FORMA CARTACEA:

1. Le offerte di acquisto in forma cartacea saranno considerate valide laddove presentate presso lo studio del professionista delegato , Avv. Paolo Lauricella, sito a Delia in Via Donizetti n. 24 , **entro le ore 12,00 del giorno 26 marzo 2025**, precedente la vendita, in bollo mediante applicazione della relativa marca attualmente pari ad €. 16,00, e in busta chiusa indirizzata all'Avv. Paolo Lauricella che nella parte esterna riporti esclusivamente il nome e cognome di chi materialmente deposita la busta e la

data della vendita.

2. All'offerta cartacea dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità dell'offerente oltre che, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Procedura n. 40/2022 R.G. – Tribunale di Caltanissetta"** per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, somma che sarà trattenuta come rinveniente ai fini di procedura in caso di illegittimo rifiuto dell'acquisto.

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

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

DISPOSIZIONI PER L'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA:

1. Le offerte di acquisto in forma telematica dovranno essere avanzate nelle modalità indicate negli artt. 12, 13, 14 e 15 del Decreto del Ministro della Giustizia 26.2.2015, n. 32 **entro le 12:00 del giorno 26 marzo 2025** precedente la vendita e saranno considerate valide laddove la ricevuta di avvenuta consegna sarà elaborata dal gestore della posta elettronica del ministero della giustizia anche oltre le ore 12,00 ed entro le ore 23,59 del giorno antecedente alla gara.

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

del Ministro della Giustizia 26.2.2015, n. 32. Il software è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica.

L'offerta di acquisto in forma telematica, pertanto, deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale "www.astetelematiche.it".

Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

In alternativa, se l'offerta è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di una semplice casella di posta elettronica certificata, anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n), cioè non deve essere utilizzata necessariamente un'apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita

telematica". Ai sensi del comma 4, terzo periodo, la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del comma 6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, pena l'inefficacia dell'offerta, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 40/2022 al seguente codice Iban: **IT05T0200816702000107062359** e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**Procedura Esecutiva n. 40/2022 R.G. –Tribunale di Caltanissetta (specificando lotto UNICO) versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accreditamento della somma abbia luogo **entro le ore 12,00 del giorno 26 marzo 2025 precedente la vendita.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €. 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Nel giorno fissato per la vendita e la deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza e/o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo a base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c. , salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Nel corso della gara, ciascun offerente partecipante alla stessa, potrà fare delle offerte in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente.

Ogni rilancio non potrà però essere inferiore ad € 5.000,00 .

Il lotto verranno definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, si procederà alla aggiudicazione provvisoria all'ultimo offerente, previa delibazione delle varie offerte con redazione di separato verbale, da trasmettere tempestivamente al G.E. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al professionista delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di

Ove il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, per un importo pari ad almeno il trenta (30) per cento del prezzo di vendita. La fideiussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del Giudice dell'Esecuzione, il quale valuterà la capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587, primo comma, secondo periodo, c.p.c., nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso la sala aste telematiche del Consiglio dell'Ordine di Caltanissetta in Via Libertà / Palazzo di Giustizia. Maggiori informazioni possono essere reperite contattando il professionista delegato Avv. Paolo Lauricella, presso lo studio del medesimo sito in Delia Via Donizetti n. 24, nei giorni di lunedì e giovedì dalle ore 15:00 alle ore 19:00 (Tel 0922-820927 oppure 3338941284). La partecipazione alla vendita, sia in forma cartacea e/o in forma telematica, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella perizia. La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. , secondo le modalità stabilite dal G.E. nell'Ordinanza di vendita dell'immobile del 29-02-2024 e di quelle successivamente stabilite nella circolare integrativa delle Ordinanze di vendita del 7-10-2024 :

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

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

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

Caltanissetta/Delia, 20 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Lauricella

