

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON
MODALITÀ SINCRONA MISTA

N. 33/2024 R. G. Es. Imm.

L'Avv. Giuseppa Maria Rita Cimino, delegato alla vendita dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltanissetta, rende noto che in **data 16 giugno 2026 alle ore 11:00** a Caltanissetta in via F. Turati n. 100, avrà luogo la vendita senza incanto del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO:

piena proprietà dell'abitazione di tipo civile censita al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al **foglio n. 116 particella n. 460 sub. 6, piano 1** di un fabbricato a tre elevazioni con accesso esclusivo dal piano terra, categoria A/3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 120,93 mq di cui 109,06 mq per abitazione e 47,47 mq di terrazza; rendita catastale € 303,68, sito a Caltanissetta in C/da Savarino snc (oggi C/da Niscima n. 14).

Classe energetica F.

L'edificio ricade in z.t.o. "C1 – Zone di edilizia rada esistente da completare" del vigente PRG, la cui attività edificatoria è regolamentata dagli artt. 12, 27 e 28 delle Norme di Attuazione e l'area ricade nel paesaggio locale n. 8 "Sistemi urbani di Caltanissetta e San Cataldo "del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, senza livello di tutela.

Il Fabbricato in cui insiste l'Immobile è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.22125 del 28/07/1978 e successivo rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n . 47496/41904 per le opere abusive realizzate in difformità alla Concessione Edilizia originaria del 1978; è stato dichiarato abitabile e agibile nell'odierna consistenza urbanistica con certificato n. 41904 del 05/05/1994.

L'immobile non è dotato di dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; dichiarazione di conformità dell'impianto termico; dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'appartamento presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, in difformità alla planimetria catastale e al progetto approvato; Inoltre si rileva, nella terrazza a livello, la realizzazione di una tettoia esterna in ferro e termocopertura delle dimensioni di circa m 3,00 x 2,50, per la regolarizzazione delle difformità presenti,

in alternativa al ripristino dei luoghi, è possibile la presentazione della CILA in sanatoria con relativo aggiornamento catastale e Segnalazione Certificata di Agibilità, per una spesa stimata pari a **€ 4.000,00 (Euro quattromila/00)**, comprensiva di sanzione pecuniaria, di onorari tecnici e oneri di legge.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile si presenta in condizioni mediocri e necessita di diffusi interventi di manutenzione al prospetto, alla pensilina e a copertura, per l'eliminazione d'infiltrazioni di acqua.

Al suo interno l'appartamento è in buono stato di manutenzione, a eccezione della presenza di tracce di umidità con esfoliazione della tinteggiatura in una porzione di circa 3 mq di soffitto in una delle due camere da letto singole.

La corte antistante all'ingresso dell'immobile costituisce parte comune alle quattro unità abitative di cui è composto il fabbricato.

L'appartamento fa parte di un edificio condominiale denominato "Residence Falco Rosso" costituito da due elevazioni fuori terra e da un piano seminterrato. La struttura portante è costituita da travi e pilastri in C.A., con solai in latero-cemento; la copertura è in parte a padiglione e in parte a tetto piana. Il prospetto è rifinito con rivestimento plastico graffiato; la zoccolatura basale è realizzata con rivestimento in masselli di Sabucina per un'altezza di circa un metro. Ogni unità abitativa ha accesso esclusivo dalla corte comune esterna (diretto o tramite corte esclusiva).

L'immobile si sviluppa interamente al piano primo ed è composto da: ampia cucina-soggiorno, bagno, lavanderia, camera da letto matrimoniale, due piccole camerette singole e ampio terrazzo. Ha accesso diretto dalla corte tramite un piccolo disimpegno e scala esclusiva.

È ben rifinito: pavimenti in mattoni di gres porcellanato e parquet nelle camere da letto; i due bagni sono entrambi piastrellati con mattoni di ceramica fino a m 1,40 e sono dotati di sanitari standard; pareti e soffitti rifiniti con gesso scagliola e tinteggiati a ducotone; porte in legno; finestre e balconi con infissi in alluminio anodizzato, completi di avvolgibili.

L'abitazione dispone di servizio elettrico e idrico sottotraccia; è dotato d'impianto autonomo con caldaia a gas metano, sia per il riscaldamento a termosifoni, sia per la produzione di acqua calda. Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio in pubblica fognatura; la riserva idrica è costituita da cisterna di 5 mc e l'approvvigionamento avviene direttamente dalla rete cittadina.

Prezzo base d'asta lotto € 74.600,00 (pari alla stima dell'esperto al valore netto degli oneri) con offerta minima valida di € 55.950,00 (pari al 75% del suddetto prezzo base).

L'Immobile è attualmente occupato dal debitore.

* * *

Si rinvia alla CTU e sua integrazione per tutto quanto non esposto o non evidenziato dovendosi ritenere parti integranti del presente avviso.

L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive costituite, il tutto come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore alla quale si rinvia anche per ogni altra indicazione.

In ragione di quanto disposto dall' On.le G.E. la vendita si volgerà alle seguenti

MODALITÀ E CONDIZIONI

Gestore della pubblicità: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.

Gestore della vendita telematica: EDISERVICE S.R.L. QUOTIDIANO DI SICILIA.

La vendita avverrà senza incanto con modalità sincrona mista, l'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che il giudice ordini la revoca e/o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Chiunque, 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..

L'offerta minima valida deve essere pari o superiore al 75% del prezzo base.

Modalità di presentazione dell'offerta analogico-cartacea

L'offerta d'acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno precedente alla data fissata per la vendita presso lo studio dell'Avv. Giuseppa Maria Rita CIMINO incaricata delle operazioni di vendita, sito in Caltanissetta alla via F. Turati n. 100.

L'offerta d'acquisto deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati a cura del professionista ricevente o da suo delegato, 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 di acquisto, in regola con il bollo, redatta mediante dichiarazione sottoscritta contenente a pena di inefficacia:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico dell'offerente. Ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria — in mancanza — di effettuare ogni comunicazione presso la cancelleria. L'offerente o il suo procuratore, dovrà presentarsi presso lo studio del professionista delegato nel giorno stabilito per la vendita. In caso di persona coniugata, autodichiarazione relativa al regime patrimoniale prescelto e in caso di comunione dei beni, indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (allegare copia conforme dell'autorizzazione del G. T.); Se l'offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato del registro delle imprese dal quale risulti l'attuale vigenza della persona non fisica con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri; in caso di offerta presentata da più soggetti, occorre indicare quello che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- b) il numero del lotto ed i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto - che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata a pena di inefficacia dell'offerta -, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto dell'immobile;

- e) copia di un valido documento d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata dal deposito di una somma a titolo di **cauzione**, che deve essere depositata a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a: **"TRIBUNALE DI CALTANISSETTA"** e numero del lotto per il quale si formula l'offerta. A pena di inefficacia la suddetta cauzione non deve essere inferiore ad 1/10 del prezzo offerto.

L'assegno deve essere inserito nella busta e sarà restituito all'offerente immediatamente in caso di mancata aggiudicazione.

Modalità di presentazione dell'offerta telematica

L'offerta di acquisto deve essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente alla data fissata per la vendita e saranno valide le offerte la cui 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.

L'offerta di acquisto deve essere depositata, previo accesso al Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp> oppure al sito <https://qds.fallcoaste.it>, selezionando il bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "Presentazione offerta", firmandolo digitalmente, scaricandolo in formato criptato e inviandolo a mezzo PEC all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it (si invitano gli interessati a leggere attentamente il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica, disponibile nel sito ufficiale del Ministero).

L'offerente si autenticcherà con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) e utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara. Si precisa che, per la corretta spedizione dell'offerta telematica, l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di "firma digitale" e "pec" (Posta Elettronica Certificata). Gli ammessi alla gara riceveranno le credenziali di accesso via email (alla email indicata in fase di registrazione) dopo il termine per il deposito delle offerte e prima dell'avvio della gara. Onde evitare la non completa e,

quindi, mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta di acquisto, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente; inoltre:

- 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;
- 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** - non inferiore al decimo del prezzo proposto, a pena di inefficacia - dovrà essere versata anticipatamente tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso Bcc G. Toniolo e San Michele di San Cataldo - IBAN: **IT21 D089 5283 4200 0000 0022 869** intestato a RG TRIBUNALE DI CALTANISSETTA La causale del bonifico dovrà essere: *“versamento cauzione – Tribunale Caltanissetta Proc. Es. Imm. RG 33/2024”*;
- l'offerente avrà 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;
- in caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 30 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

Esame e deliberazione sulle offerte

Indipendentemente dalla modalità prescelta per il deposito dell'offerta e la partecipazione alla procedura competitiva, valgono le medesime norme e si applica ad entrambe le tipologie di partecipanti il presente regolamento di vendita.

Il giorno fissato per la vendita coloro che hanno presentato offerta cartacea devono partecipare all'apertura delle buste presso il luogo sopra indicato, mentre coloro che hanno presentato offerta telematica potranno partecipare solamente tramite

l'accesso all'area riservata del sito <https://qds.fallcoaste.it>, accedendo alla stessa secondo i termini e le modalità ricevute sulla propria pec.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., salvo che: a) il giudice ordini l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Il professionista delegato provvederà all'ora stabilita per la vendita all'esame dell'offerte ed all'aggiudicazione in base all'art. 572 c.p.c. sarà ammessa la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte.

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

Sull'offerta il professionista delegato sentirà le parti e i creditori iscritti non intervenuti.

In caso di offerta singola se la citata offerta è pari o superiore al prezzo di base d'asta 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 giudice potrà far luogo alla vendita quando ritenga 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 caso di pluralità di offerte, ai sensi dell'art. 573 cpc, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. L'offerta più alta, sulla base della quale si svolgerà la gara tra gli offerenti, è quella che indicherà il prezzo maggiore.

Il rilancio minimo in aumento dovrà essere non inferiore ad € 5.000,00.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato all'ultimo offerente che avrà effettuato il rilancio più alto allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore.

Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione (ai sensi dell'art. 588 cpc) e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Ai fini della individuazione della migliore offerta, si terrà 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.

ATTIVITÀ SUCCESSIVE ALLA AGGIUDICAZIONE

Il versamento del prezzo, dovrà effettuarsi entro il termine di 90 (novanta) giorni, salva la possibilità di chiedere la rateizzazione – in non più di tre *tranche* trimestrali di pari importo. Il professionista delegato cura che le somme siano versate sul corrispondente conto corrente intestato alla procedura.

L'aggiudicatario, almeno venti giorni prima del versamento del saldo prezzo dovrà fare pervenire al Professionista Delegato, dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori entro i termini indicati, l'aggiudicatario incorrerà nella decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione da parte della procedura e a quelle previste dalla legge.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su c/c sarà sostituito, ex art. 41 – co. 4 – D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato all'aggiudicatario che entro i 10 giorni successivi al pagamento dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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.

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

L'aggiudicatario o l'assegnatario, nel caso di mancato versamento, decadrà dal diritto di aggiudicazione, perderà la cauzione prestata e sarà, eventualmente, tenuto al pagamento della differenza prevista dall'art.587, 2° comma, c.p.c..

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 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.

In ogni caso, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del testo Unico del 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

Si dà atto e si avvisa che la validità e l'efficacia delle offerte di acquisto sono regolate dal codice di procedura civile. Si precisa, inoltre, che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

In caso di inadempimento l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Il bando, la consulenza di stima e altra documentazione, oltre che l'ordinanza di vendita, sono visionabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it ; per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo studio del professionista delegato, Avv. Giuseppa Maria Rita Cimino, previo avviso al cell. 3299853042.

Caltanissetta, 10.03.2026

Il professionista delegato

Avv. Giuseppa Maria Rita CIMINO

