

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Nel procedimento esecutivo immobiliare

R.G.Es. n. 47/2025

Giudice dell'esecuzione: Dott. Lauricella Francesco

Il sottoscritto **Dr. Andrea Diliberto** con studio in San Cataldo (CL) Via Babbaurra 36/B, nominato professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nella procedura esecutiva in epigrafe, in virtù di ordinanza di vendita del 07/07/2026, visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **17/12/2026 alle ore 10:00**, presso il proprio studio sito in San Cataldo (CL), Via Babbaurra 36/B, svolgerà la **vendita telematica sincrona 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 febbraio 2015, n. 32. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma <https://qds.fallcoaste.it/> a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica <https://qds.fallcoaste.it/>. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

LOTTO UNICO:

Prezzo base: € 39.420,78

Offerta minima € 29.565,59 (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo: €. 2.000,00

in caso di gara (tempo di rilancio massimo: tre minuti dall'ultima offerta).

Il lotto, il cui sopra richiamato diritto è oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico nella consulenza estimativa (perizia) in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, si identifica come segue:

**APPARTAMENTO UBICATO IN SERRADIFALCO (CL) VIA KENNEDY 1, EDIFICIO 1,
PIANO 3°**

L'immobile è ubicato lungo via Kennedy, arteria viaria secondaria afferente a via Ricotta. Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade nel tessuto urbano formatosi tra la fine dell'Ottocento e il 1990 ed è classificato, secondo il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), come area omogenea B2 – Interventi di completamento e infrastrutturazione, nel rispetto degli indici e dei parametri di edificabilità previsti. L'appartamento è ubicato al terzo piano di un edificio residenziale composto da quattro piani fuori terra, servente complessivamente otto nuclei familiari. L'unità immobiliare è costituita da un ingresso a spazio aperto che consente l'accesso diretto alla cucina di ampia metratura, dotata di balcone, e al soggiorno–

salone, anch'esso open space e provvisto di balcone. Proseguendo si accede alla zona notte, distribuita tramite corridoio, nella quale sono presenti tre camere da letto, due servizi igienici e un locale ripostiglio. L'appartamento presenta pavimentazione in gres porcellanato, porta d'ingresso blindata, infissi esterni in alluminio con apertura ad ante a battente e avvolgibili. Le porte interne sono di tipo tamburato; risultano mancanti i coprifili destinati a occultare il giunto tra i telai delle porte e le pareti. Gli impianti idrico, elettrico e termico sono realizzati sottotraccia. Non risultano disponibili le relative certificazioni di conformità. È presente un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas; allo stato attuale, tuttavia, la caldaia non risulta allacciata alla rete di distribuzione del gas. Sono inoltre assenti i radiatori/termosifoni.

L'immobile risulta privo di aree pertinenziali destinate a parcheggio nonché di spazi a verde di proprietà esclusiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 2740, Sub. 6, Categoria A3, rendita catastale 341,64, l'immobile viene **posto in vendita per il diritto di piena proprietà pari a 1/1**, spettante agli esecutati in ragione di 1/2 ciascuno.

Dalle indagini effettuate dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta sono stati reperiti i dati catastali del cespite, riscontrando diverse difformità rispetto al rilievo effettuato in sito.

Per ogni profilo relativo alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale, alle difformità riscontrate, alle eventuali opere di regolarizzazione e ai relativi costi, si rinvia integralmente alla relazione dell'esperto stimatore, che costituisce parte integrante del presente avviso. Le informazioni sopra riportate sono desumibili dalla relazione dell'esperto stimatore Arch. Anzalone Raimonda, cui si fa rinvio per la descrizione dettagliata dell'immobile posto in vendita.

L'APE dell'unità immobiliare sarà acquisita dalla procedura in prossimità dell'aggiudicazione, secondo quanto disposto dall'ordinanza di delega.

La relazione di stima, unitamente all'ordinanza di vendita e al presente avviso, sarà pubblicata sui siti internet individuati per la pubblicità della vendita, secondo quanto disposto dall'art. 490 c.p.c. e dall'ordinanza di vendita.

La custodia e l'eventuale liberazione dell'immobile sono disciplinate dall'art. 560 c.p.c. e dai provvedimenti adottati dal Giudice dell'Esecuzione; resta fermo quanto previsto dalla legge in ordine alla permanenza dell'esecutato nell'immobile fino al decreto di trasferimento nei casi consentiti

Proprietà: il bene in questione risulta attualmente di proprietà degli esecutati in ragione di ½ ciascuno.

Per una più esaustiva descrizione dell'immobile si rinvia alla perizia di stima.

Custode Giudiziario: è stato nominato custode dell'immobile pignorato il Dr. Andrea Diliberto con studio in San Cataldo (CL) Via Babbaurra 36/B – tel. 0934/587148 – info.studiodiliberto@gmail.com, al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili. Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare il bene posto in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

ALLEGATO
ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

A1 - OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul già menzionato Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

Il Presentatore è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto possono essere presentate, ad eccezione dei debitori eseguiti, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

Le offerte di acquisto dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- in formato analogico-cartaceo, oppure
- con modalità telematiche.

La validità e l'efficacia delle offerte è regolata dall'art. 571 e seguenti del Codice di procedura civile.

Presentazione dell'offerta in formato analogico-cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso).

L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato incaricato della ricezione delle offerte. All'esterno della busta, a cura del Professionista Delegato e previa identificazione del soggetto che materialmente provvede al deposito, saranno annotati il nome e cognome del depositante, il nominativo del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte e per la vendita.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", **entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole

all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Saranno considerate valide le offerte in telematico la cui ricevuta di 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 la gara.

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'offerta dovrà essere redatta e trasmessa secondo una delle modalità previste dall'art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, nonché secondo le istruzioni contenute nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica.

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia, si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo da €. 16,00, dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati identificativi del coniuge, secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia aggiornata del certificato/visura CCIAA dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del professionista delegato;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- la data e l'ora fissate per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori; Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro 90 giorni dall'aggiudicazione. È fatta salva la facoltà di chiedere al G.E., nei casi e alle condizioni previste dall'ordinanza di vendita, il pagamento rateale in non più di tre rate trimestrali di pari importo, fermo restando quanto previsto dal provvedimento autorizzativo del 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;

- l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- la dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

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.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

Qualora l'offerta sia formulata da più persone, la stessa dovrà essere sottoscritta in originale da tutti gli offerenti e dovrà essere indicato il soggetto che avrà l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento durante la gara.

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Caltanissetta, ovvero indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. In mancanza, le comunicazioni gli saranno effettuate presso la Cancelleria, salvo quanto previsto dall'art. 149-bis c.p.c.

A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati identificativi del coniuge, secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la già menzionata cauzione;
- delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori; Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro 90 giorni dall'aggiudicazione. È fatta salva la facoltà di chiedere al G.E., nei casi e alle condizioni previste dall'ordinanza di vendita, il pagamento rateale in non più di tre rate trimestrali di pari importo, fermo restando quanto previsto dal provvedimento autorizzativo del 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;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- un recapito di telefonia mobile e una pec dove ricevere comunicazioni;

- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo i casi di esenzione previsti dalla legge. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Caltanissetta, ovvero indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. In mancanza, le comunicazioni gli saranno effettuate presso la Cancelleria, salvo quanto previsto dall'art. 149-bis c.p.c..

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita ovvero se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente dovrà contattare il Gestore della vendita.

A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile** intestato alla procedura "Procedura Esecutiva 47/2025 - Tribunale Di Caltanissetta", con indicazione del numero della procedura e del lotto per cui si partecipa, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, con le conseguenze previste dagli artt. 571 e 587 c.p.c. in caso di mancato versamento del saldo prezzo o di decadenza dall'aggiudicazione.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia aggiornata del certificato/visura CCIAA dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- per i cittadini di Stati non appartenenti all'Unione europea, dovrà essere prodotta la documentazione necessaria ai fini della verifica della capacità di acquistare l'immobile secondo la normativa vigente, ivi compresa, ove occorrente, la documentazione attestante il regolare soggiorno o la condizione di

reciprocità. Se l'offerente è interdetto, inabilitato o assistito da un amministratore di sostegno, dovranno essere prodotti copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice tutelare.

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- Copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia aggiornata del certificato/visura CCIAA dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- per i cittadini di Stati non appartenenti all'Unione europea, dovrà essere prodotta la documentazione necessaria ai fini della verifica della capacità di acquistare l'immobile secondo la normativa vigente, ivi compresa, ove occorrente, la documentazione attestante il regolare soggiorno o la condizione di reciprocità;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di decadenza dall'aggiudicazione, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con **bonifico bancario/postale sul conto corrente presso Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo e San Michele di San Cataldo IBAN: IT37J0895283420000000023207 intestato a "TRIBUNALE DI CALTANISSETTA" con causale: "Versamento cauzione Lotto unico". La cauzione dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.**

Attenzione: la cauzione dovrà essere versata con le modalità e nel termine indicati nel presente avviso e secondo le istruzioni del Portale delle Vendite Pubbliche e del Gestore della vendita telematica. L'assenza della cauzione ovvero la mancata osservanza delle modalità prescritte comporterà l'inefficacia dell'offerta nei casi previsti dalla legge.

A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c. In particolare, l'offerta perde efficacia qualora il giudice disponga l'incanto ovvero siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione senza che essa sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.



A8 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte telematiche e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte telematiche e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione secondo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c., fatti salvi gli eventuali provvedimenti conseguenti a istanze di assegnazione previste dalla legge.

Sempre in caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato ma 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 siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c..

Qualora siano presentate più offerte telematiche e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta.

L'offerta è efficace anche se inferiore al prezzo base, purché non inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita. In tale ipotesi si procederà ai sensi dell'art. 572 c.p.c., verificando, in particolare, la sussistenza dei presupposti per la vendita e l'eventuale presenza di istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (tramite l'area riservata del sito <https://qds.fallcoaste.it/>), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato. Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita

telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Il gestore tecnico della vendita telematica, **EDISERVICE S.r.l. QUOTIDIANO DI SICILIA – piattaforma QDS Fallcoaste** <https://qds.fallcoaste.it/>, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito <https://qds.fallcoaste.it/> e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito <https://qds.fallcoaste.it/> e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (tre minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà formulato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario, fatti salvi i provvedimenti conseguenti alle eventuali istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. e le ulteriori determinazioni previste dagli artt. 572 e 573 c.p.c..

Qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, si procederà alla vendita in favore della migliore offerta, tenuto conto, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., dell'entità del prezzo offerto, della cauzione prestata, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta; in caso di parità delle condizioni di offerta, la vendita sarà disposta in favore di colui che abbia presentato per primo l'offerta, fatti salvi gli effetti di eventuali istanze di assegnazione e quanto previsto dagli artt. 572 e 573 c.p.c.

Qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e la migliore offerta, anche all'esito della gara, risulti inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, si procederà ai sensi degli artt. 572, 573, 588 e seguenti c.p.c., secondo le condizioni previste dalla legge.

A9 - RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

A10 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 90 giorni dall'aggiudicazione, fatta salva la possibilità di chiedere al G.E. una rateizzazione in non più di 3 tranches trimestrali di pari importo; 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.

Entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo e, auspicabilmente, almeno venti giorni prima di tale scadenza, l'aggiudicatario dovrà rendere, tramite apposita dichiarazione scritta, emessa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, le informazioni previste dall'articolo 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007, n. 231 (dichiarazione antiriciclaggio).

B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B1 - Salvo quanto disposto dal successivo punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato la contabile/quietanza del bonifico attestante l'avvenuto versamento.

B2 - Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal Professionista Delegato.

Ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Resta fermo che l'eventuale applicazione dell'art. 41 T.U.B. sarà subordinata alla verifica, da parte del Professionista Delegato, dell'effettiva natura fondiaria del mutuo e alle conseguenti determinazioni del G.E..

B3 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Restano a carico dell'aggiudicatario le spese e gli oneri posti a suo carico dalla legge, dall'ordinanza di vendita e dal provvedimento di liquidazione del compenso del Professionista Delegato, ivi comprese, nei limiti previsti dalla normativa vigente, le spese relative alle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo, secondo quanto previsto dall'ordinanza di vendita.

Il mancato versamento del prezzo e degli oneri nel termine stabilito, ovvero la mancata resa, entro il medesimo termine, della dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma, c.p.c., comporteranno le conseguenze previste dall'art. 587 c.p.c., ivi compresa la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione a titolo di multa.

C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

C1 – CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ai sensi dell'art. 2922 c.c. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, nonché di oneri di qualsiasi genere, nei limiti e alle condizioni previste dalla legge, non potrà dar luogo a garanzia, risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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, eventuali oneri condominiali a carico dell'aggiudicatario nei limiti previsti dalla legge, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o 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.

C3 – LA CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.

C4 – LA CONFORMITÀ CATASTALE

Gli obblighi di dichiarazione di conformità catastale previsti dall'art. 29, comma 1-bis, L. 52/1985 non trovano applicazione al decreto di trasferimento giudiziale nei termini propri degli atti di trasferimento volontario, ferma restando la rilevanza degli accertamenti catastali risultanti dalla relazione di stima. Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

C5 – IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata. Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziarie e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

C6 – EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

Con riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile, si dà atto che le notizie di cui all'art. 46 del T.U. 6.6.2001, n. 380 e all'art. 40 della L. 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni, ovvero l'insufficienza di tali notizie tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della L. 47/85, con espresso avviso che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85.

Per le eventuali violazioni urbanistico-edilizie si rinvia integralmente alla relazione dell'esperto stimatore, anche per quanto concerne la possibilità di regolarizzazione e i relativi costi.

C7 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI E DEI FABBRICATI

La destinazione urbanistica dei terreni e dei fabbricati eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art. 30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

C8 – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

S'informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C9 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le informazioni relative alla certificazione energetica dell'unità immobiliare sono riportate nella relazione peritale. L'eventuale attestato di prestazione energetica sarà messo a disposizione secondo quanto previsto dall'ordinanza di vendita e dagli atti della procedura.

C10 – LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le formalità pregiudizievoli risultanti dalla documentazione ipotecaria e dalla relazione di stima sono indicate nell'elaborato peritale, cui si rinvia.

C11 – GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al Custode Giudiziario

C12 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

C13 – COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

S'informa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., 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 ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

C14 – DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Caltanissetta, ovvero indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. In mancanza, le comunicazioni gli saranno effettuate presso la Cancelleria, salvo quanto previsto dall'art. 149-bis c.p.c.

C15 – SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI

Ai sensi dell'art. 624-*bis* c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

C16 – RINVIO DELLA VENDITA

In base al disposto dell'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

*** **

Per ogni esigenza di supporto tecnico connessa alle procedure di registrazione e di partecipazione, gli interessati potranno rivolgersi al gestore tecnico **EDISERVICE S.R.L.**, i cui recapiti e le relative modalità di assistenza sono disponibili ai seguenti recapiti:

- **telefono:** 095 388268 – 095 7225594 - 0444 346211
- **email:** serviziovendite@quotidianodisicilia.it - aste@fallco.it
- **https://qds.fallcoaste.it/**

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

La pubblicità obbligatoria sarà effettuata mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia almeno sessanta giorni prima della data fissata per la vendita.

Limitatamente al primo esperimento, l'ulteriore pubblicità facoltativa di cui all'art. 490, comma 3, c.p.c. sarà effettuata esclusivamente qualora richiesta dal creditore procedente o da altro creditore munito di titolo esecutivo entro il termine di quarantacinque giorni anteriori alla vendita, secondo le modalità stabilite nell'ordinanza.

La pubblicità della vendita sarà effettuata, a cura del gestore della pubblicità nominato dal Giudice dell'Esecuzione, **ASTEGIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.**, secondo le modalità e nei termini stabiliti dall'ordinanza di vendita e dall'art. 490 c.p.c., mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Saranno inoltre effettuate le ulteriori forme di pubblicità espressamente previste dall'ordinanza di vendita, ed in particolare la pubblicazione sui social media marketing Facebook e Instagram e la pubblicazione nella vetrina permanente visibile su **RETE ASTE.IT**, con le modalità curate dal gestore della pubblicità.

Caltanissetta, 28/09/2026

Il Professionista Delegato

Dr. Andrea Diliberto

