

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

N.65/2018 R. G.Es. Imm.

L'Avv. Antonino G. Salomone con studio in Caltanissetta, via L. Bissolati n. 7, delegato alla vendita dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltanissetta, giusta Ordinanza del 15.05.2019, rende noto che in **data 03/02/2026 alle ore 15:30** presso lo studio del suddetto professionista, avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona mista del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Riesi (CL) via Altovino n. 52 -54 piano T-1-2 (è possibile accedere all'immobile anche dalla via Butera dal civico 51), censito in catasto al foglio 34 particelle nn. 3511 sub 1 e 4127 sub 1 graffate, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 8,5, rendita catastale € 263,39, **classe energetica G.**

Descrizione: L'immobile si eleva su tre livelli fuori terra, ogni piano è collegato mediante una rampa di scale. L'involucro edilizio è realizzato con una struttura mista in muratura portante, travi perimetrali in calcestruzzo armato. I prospetti esterni sono intonacati sebbene il rivestimento presenti in alcuni punti alcuni distacchi che fanno vedere la muratura retrostante e successive riprese.

Al piano terra in corrispondenza dell'apertura il prospetto è stato oggetto di un intervento di rifacimento della parete con l'applicazione del solo strato di traversato senza coloritura.

Dalla via Butera è stato possibile osservare che il terzo livello presenta la chiusura della terrazza con un infisso composto da alcuni elementi in vetro poggianti su una struttura realizzata su laterizi forati non intonacati confinanti in entrambi i lati su innalzamenti con mattoni pressati. Nella parte destra del prospetto si scorge un piccolo infisso in pvc di colore bianco.

Dal confronto con la planimetria catastale, nella quale è riprodotta la superficie della terrazza si deduce che la planimetria fattuale non è conforme alla planimetria catastale. Infatti il vano terrazza del secondo piano presenta una

chiusura con un infisso composto da alcuni elementi in vetro poggianti su una struttura realizzata su laterizi forati.

Sempre nel secondo piano è presente una tramezzatura centrale che di fatto divide in due il vano prospiciente via Butera, ricrea uno spazio di disimpegno il quale consente l'accesso al servizio igienico.

Al piano primo sul vano che si affaccia su via Butera è collocata una tramezzatura con la conseguente realizzazione di un ripostiglio e lo spostamento del vano WC. Le planimetrie sono state aggiornate su disposizione del GE.

Le pavimentazioni interne sono miste. Alcuni vani presentano un gres porcellano, altri ambienti sono pavimentati con elementi in scaglie di marmo. Le pareti dei vani dei due livelli superiori sono intonacate, mentre quelle dei locali igienici e della cucina sono piastrellate.

Superficie: 153 mq².

Lo stato di conservazione risente della condizione che l'immobile risulta inabitato da alcuni anni. Non è attiva l'alimentazione elettrica e dal prospetto è stato rimosso l'unità di raffreddamento di una pompa di calore.

Prezzo base d'asta: € 14.705,91 (come stabilito dal GE con provvedimento del 22.09.2025) con offerta minima di € 11.029,43 (pari al 75% del suddetto prezzo base).

Nella CTU si rileva che: La costruzione dell'immobile è antecedente al 1967 per cui non è possibile procedere alla verifica della regolarità edilizia e non esiste certificato di abitabilità.

L'immobile ricade all'interno della zona omogenea B1, come zona adiacente il centro storico e totalmente edificata, del piano regolatore generale approvato con decreto dell'assessorato regionale territorio ambiente del 30 luglio 2003 e ad oggi vigente.

Le prescrizioni esecutive dello strumento urbanistico prevedono che, in tali zone, con provvedimenti singoli sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento. In particolare gli interventi sugli edifici, possono realizzarsi nel rispetto dei seguenti parametri edilizi: densità edilizia m³/m² 9,00, altezza massima m. 11,00. Sono consentiti 3 piani fuori terra fino alla linea di gronda oltre eventuali piani mansarda.

L'immobile non risulta abusivo. Tuttavia si è riferito circa la mancanza di conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale in corrispondenza della copertura della terrazza ubicata in corrispondenza del secondo piano (terzo livello). La condizione del terrazzo può essere regolarizzata seguendo una delle tre modalità:

- rimuovere l'infisso e la copertura della terrazza, ripristinando l'originario stato dei luoghi;
- sfruttando ancora la cubatura disponibile che proviene dagli indici che le norme di attuazione dello strumento urbanistico del comune di Riesi destinano alla zona B1 e presentando istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36, comma 1, del D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 della legge 47/1985), recepito nella regione Sicilia con legge regionale del 10 agosto 2016 n. 16;
- facendo ricorso alla legge regionale 16 aprile 2003 n. 4, articolo 20, che prevede la chiusura di terrazze con strutture precarie fermo restando l'acquisizione preventiva dell'eventuale nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali.

A seconda della modalità delle procedure di ripristino scelte i tempi possono variare da 3 a 4 mesi e i costi della sanatoria possono stimarsi attorno ai 3.000 euro.

Nel corso delle ispezioni condotte all'ufficio tecnico del comune di Riesi non sono risultate istanze di sanatorie in corso.

L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive costituite, il tutto come meglio descritto nella relazione tecnica estimativa e successiva integrazione dell'esperto stimatore alla quale si rinvia e che devono ritenersi parte integrante della presente.

Tutte le attività strumentali alla esecuzione dell'incanto verranno esperite presso lo studio del professionista delegato

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

MODALITÀ E CONDIZIONI

Gestore della vendita telematica: ASTALEGALE S.p.a.

Portale del Gestore della vendita telematica: sito www.astalegale.net

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 entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita presso lo studio del professionista.

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 e la data della vendita.

L'offerta di acquisto, in regola con il bollo e redatta mediante dichiarazione sottoscritta deve contenere 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, ed 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 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 degli oneri tributari 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 alla procedura "E.I. 65/2018 R.ES. Tribunale di Caltanissetta" per un importo pari almeno al 10% del prezzo a pena di inefficacia, somma che sarà trattenuta in caso di illegittimo rifiuto dell'acquisto.

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

Modalità di presentazione dell'offerta telematica

L'offerta d'acquisto deve essere presentata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la gara.

Saranno valide le offerte presentate in telematico la cui ricezione di avvenuta consegna sarà elaborata dal gestore della posta elettronica del ministero anche oltre le ore 12:00 ed entro le ore 23:59 del giorno antecedente alla gara.

L'offerta d'acquisto deve essere depositata tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda

del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it (gestore) in cui sono reperibili tutte le informazioni per la presentazione delle offerte.

L'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed 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 d'acquisto e i relativi documenti allegati – che sono i medesimi descritti per la richiesta delle offerte cartacee, ad esclusione dell'assegno – dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;

L'offerta d'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 Banca Monte dei Paschi di Siena - Agenzia di Caltanissetta - IBAN: IT 86 R 01030 16701 000004786930. La causale del bonifico dovrà essere: *"versamento cauzione – E.I. 65/2018 R.ES. Tribunale di Caltanissetta"* e numero del lotto per cui si partecipa;
- 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 www.spazioaste.it.

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 in aumento dovrà essere non inferiore ad € 2.000,00.

Il bene verrà provvisoriamente 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, a seguito di aggiudicazione provvisoria, dovrà effettuarsi entro il termine di novanta giorni, con la possibilità di consentire una rateizzazione in non più di tre *tranche* trimestrali di pari importo; il professionista delegato cura che le somme siano versate sul corrispondente conto corrente aperto presso Monte dei Paschi di Siena - Agenzia di Caltanissetta - IBAN: IT 86 R 01030 16701 000004786930.

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 nel caso di mancato versamento dovuto a titolo di saldo del prezzo e di oneri accessori nel superiore termine incorrerà nella decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione da parte della procedura.

Nella ipotesi di acquisto effettuato con somma data in prestito da istituto bancario con mutuo ipotecario sull'immobile sarà fatto divieto al Conservatore dei registri immobiliari di procedere a trascrizione del decreto di trasferimento senza contestualmente trascrivere l'ipoteca concessa alla banca mutuante.

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. Inoltre si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al 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, www.spazioaste.it per ogni ulteriore informazione rivolgersi previo appuntamento al cell. 347-9247107 al professionista delegato.

Caltanissetta, 02/10/2025

Il professionista delegato

Avv. Antonino G. Salomone