

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
Esecuzioni Immobiliari**Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Dott. Carlo Raimondi, iscritto all'Ordine dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili della circoscrizione del Tribunale di Caltanissetta al numero 254/A C.F.: RMNCRL86M02H792R, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Francesco Lauricella ex art. 591 bis c.p.c. in data 07/07/2026 nel procedimento esecutivo **REG. ES. IMM. N. 91/2024**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15/01/2027 alle ore 16:00**, presso il proprio studio sito in San Cataldo (CL), Via Belvedere, n.59/B, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 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, del gestore della vendita telematica la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa, www.astetelematiche.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 ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa, www.astetelematiche.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. **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita.** In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 1:**BENE 1**

Diritto di piena proprietà di appartamento ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T-1 per civile abitazione avente superficie commerciale di mq 172 ca. distribuito su due livelli (piano T, piano 1°), sito nel comune di Delia (CL) in via San Giuseppe n. 38. Censito nel NCEU al foglio 8, particella 1453 sub 7. L'unità immobiliare è composta, al piano terra, da una cucina abitabile direttamente collegata a ovest con il subalterno 6, destinato a deposito (BENE n.2) e ad est con il vano scala. Il piano primo è costituito da una cucina, due camere da letto, un ampio salone, un bagno, un corridoio, due balconi e una chiostrina ad uso esclusivo della superficie di ca. 7 mq. Infine, al piano ammezzato, accessibile tramite una botola posta nel vano scala, è presente un vano deposito avente superficie di circa di circa 40 mq ed un'altezza di 1,05 m.

Per maggiori dettagli si rinvia a quanto meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Situazione urbanistica e catastale:

Identificato al catasto Fabbricati - foglio 8, particella 1453 sub 7, piano T-1, catg. A/3, cl. 1, 6,5 vani, sup. catastale mq 180, rendita catastale € 258,49. - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata. In particolare, è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra, consistente nell'eliminazione del vano bagno, nella realizzazione di una cucina in sostituzione del soggiorno e nella fusione di fatto tra la cucina e il deposito identificato al subalterno 6, realizzata mediante l'apertura di un ampio varco ad arco in sostituzione della precedente porta di collegamento.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Delia prot. 18588 del 11/12/2024, si rileva che l'area su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in zona "B" del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dalle Norme di Attuazione ivi riportate. Per effetto del Decreto Dirigenziale n. 8471 del 04/12/2009 dell'Assessorato Regionale BB.CC.AA. e della P.I. avente per oggetto "ADOZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI CALTANISSETTA", l'eventuale richiesta di Concessione e/o Autorizzazione Edilizia, necessita di parere da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e ambientali di Caltanissetta.

Il fabbricato oggetto di stima è stato regolarmente assentito con C.E. n. 51/86 del 30/09/1986 e successiva C.E. in variante n. 22/87 del 06/06/1987 in testa alla ditta **** Omissis ****, per la "parziale demolizione e ricostruzione di un fabbricato urbano.

Su istanza dell'Esperto stimatore, il Comune di Delia, con nota del 23/10/2025, ha precisato che non è possibile autorizzare il cambio di destinazione d'uso del deposito (sub.6) in quanto privo dei requisiti

necessari per essere considerato “vano soggiornabile”. Pertanto, dovrà essere ripristinata la separazione tra i due subalterni (6 e 7), mediante la chiusura del varco ad arco e il ripristino della preesistente porta di collegamento. Alla luce di quanto sopra, l’eventuale aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino della divisione tra i due subalterni, conformemente al progetto assentito, nonché alla regolarizzazione della diversa distribuzione interna, ripristinando i luoghi o, in alternativa, ai sensi dell’art. 6 del D.P.R. 380/2001 – Testo unico dell’edilizia – come recepito dall’art. 3 della L.R. 16/2016, mediante la presentazione di una CILA in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), con il relativo aggiornamento catastale.

Si segnala la mancanza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici.

Attestato di prestazione energetica: classe energetica D, EPgl,nren 85,44 kWh/m² anno

Per maggiori dettagli si rinvia a quanto meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: occupato dai debitori esecutati.

Per maggiori dettagli si rinvia a quanto meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

BENE 2

Diritto di piena proprietà di locale deposito ubicato a Delia (CL) - via San Giuseppe n. 38, piano T avente superficie commerciale di mq 68 ca. identificato al NCEU del Comune di Delia al Fg. 8, p.lla 1453, sub 6, piano T, categ. C/2, cl. 2, mq 68 rendita catastale € 165,06.

Per maggiori dettagli si rinvia a quanto meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Situazione urbanistica e catastale:

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, p.lla 1453, sub 6, piano T, categ. C/2, cl. 2, mq 68 rendita catastale € 165,06. - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata. È stato rilevato che l’immobile risulta essere destinato ad uso abitativo, a seguito della realizzazione di un vano soggiorno direttamente connesso alla cucina del subalterno 7, mediante l’apertura di un ampio varco ad arco in sostituzione della precedente porta di collegamento. Si è inoltre constatata la realizzazione di un vano

bagno e di un soppalco in legno, di circa 30 mq, con scala in ferro, con la zona superiore, avente un'altezza di 1,85 m, destinata a deposito, mentre la parte sottostante, con altezza pari a 2,40 m, adibita a camera da letto. Il Comune di Delia, con nota del 23/10/2025, ha precisato che non è possibile autorizzare il cambio di destinazione d'uso del deposito (sub.6) in quanto privo dei requisiti necessari per essere considerato "vano soggiornabile". Pertanto, dovrà essere ripristinata la destinazione d'uso a magazzino, nonché la separazione tra i due subalterni (6 e 7), mediante la chiusura del varco ad arco e il ripristino della preesistente porta di collegamento. Per gli adempimenti necessari alla regolarizzazione dell'immobile e per i relativi costi si rimanda al par. "Regolarità edilizia". della consulenza estimativa in atti.

Si segnala la mancanza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici.

Attestato di prestazione energetica: classe energetica D, EPgl,nren 85,44 kWh/m² anno

Per maggiori dettagli si rinvia a quanto meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: occupato dai debitori esecutati.

Per maggiori dettagli si rinvia a quanto meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Prezzo base: € 80.535,00 € (Euro ottantamilaquattrocentotrentacinque/00),

Offerta minima: € 60.402,00 € (Euro sessantamilaquattrocentodue/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: Non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara:

- di euro 5.000,00 per un prezzo superiore ad euro 50.000,00;
- di euro 2.000,00 per un prezzo di vendita compreso tra 10.001,00 e 50.000,00 euro;
- di euro 500,00 per un prezzo compreso tra i 1.000,00 e 10.000,00 euro.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 2:

BENE 3

Diritto di piena proprietà di GARAGE avente superficie commerciale di mq 35 ca. sito nel comune di Delia (CL) in via San Giuseppe n. 40. Identificato al NCEU del Comune di Delia al Fg. 8, p.lla 4444, sub 2, piano T, catg. C/6, cl. 2 consistenza 31 mq, sup. catastale 37 mq, rendita catastale € 88,06.

Si specifica che trattasi del bene pignorato e in precedenza censito al NCEU nel Comune di Delia al foglio 8 part. 1457, senza subalterno – a seguito di soppressione della part. 1457 e costituzione di n.3 nuove unità immobiliari, particella 4444, così distinte: Sub. 2 – unità Box (cat. C/6) con accesso da via San Giuseppe n. 40, nuova identificazione del bene oggetto di pignoramento precedentemente censito alla particella 1457 senza subalterno; Sub. 3 – unità in corso di costruzione (cat. F/3) costituita dai restanti piani al rustico, composti dai soli muri perimetrali e privi di ogni rifinitura, con accesso dalla corte comune part. 1456 sub 2; Sub. 4 – Bene Comune Non Censibile – Portico comune alle particelle 4444/2, 4444/3 e 1456/2 con accesso da via San Giuseppe n. 38.

Il locale fa parte di un edificio in corso di costruzione sito nel comune di Delia (CL), via San Giuseppe n. 38, costituito da tre elevazioni fuori terra oltre il sottotetto. La struttura portante è realizzata con travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento, tamponature in blocchi laterizi a camera d'aria e copertura a falde inclinate a più spezzate. L'intero edificio risulta allo stato rustico, privo di finiture, ad eccezione del piano terra corrispondente al bene oggetto di procedura (BENE n.3), che risulta completo e rifinito in ogni sua parte. Il garage (BENE N.3), ubicato al piano terra, è composto da un unico vano a pianta rettangolare, con dimensioni interne medie di m 5,40 x m 4,75 e altezza di m 3,60, oltre a un piccolo servizio igienico nel sottoscala dotato di vaso e lavabo. È provvisto di ingresso carrabile con saracinesca in ferro dalla via San Giuseppe n. 40, nonché di accesso pedonale dal portico di via San Giuseppe n. 38 (part. 4444 sub 4); il pavimento e le pareti del bagno fino ad un metro di altezza sono rivestiti con mattoni di gres; le restanti pareti ed i soffitti sono rifiniti con gesso scagliola e tinteggiati a ducotone. È inoltre presente una piccola cantina completamente interrata, avente superficie di circa 5 mq ed altezza di m 2,15.

Per maggiori dettagli si rinvia a quanto meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Situazione urbanistica e catastale:

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, p.lla 4444, sub 2, piano T, catg. C/6, cl. 2 consistenza 31 mq, sup. catastale 37 mq, rendita catastale € 88,06. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Delia prot. 18588 del 11/12/2024,

si rileva che l'area su cui sorge l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in zona "B" del vigente P.R.G., la cui attività edificatoria è regolamentata dalle Norme di Attuazione ivi riportate. Per effetto del Decreto Dirigenziale n. 8471 del 04/12/2009 dell'Assessorato Regionale BB.CC.AA. e della P.I. avente per oggetto "ADOZIONE DEL PIANO PAESAGGISTICO DELLA PROVINCIA DI CALTANISSETTA", l'eventuale richiesta di Concessione e/o Autorizzazione Edilizia, necessita di parere da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e ambientali di Caltanissetta.

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima è stato edificato in forza della CONCESSIONE EDILIZIA n. 24/2000 del 13/06/2000 prat. n. 01/2000 intestata ai sig.ri **** Omissis ****, per "l'esecuzione dei lavori di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO URBANO sito in Delia via San Giuseppe n.40, distinto in catasto al Foglio n.08/A partt. nn. 1456-1457." Attualmente l'intero edificio risulta essere in corso di costruzione ad eccezione del piano terra costituito dal bene oggetto di procedura (BENE n. 3) che risulta essere completo e rifinito in ogni sua parte.

Non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati approvati. In difformità al progetto è stata realizzata una cantina interrata avente superficie netta di circa mq 5 ed altezza 2,15 m. Pertanto, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla regolarizzazione urbanistica della cantina interrata. Trattasi di un abuso edilizio non riconducibile a variazioni essenziali, bensì a interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, regolarizzabili ai sensi dell'art. 36bis del D.P.R. 380/2001 – Testo unico dell'edilizia – introdotto dall'Art. 16, L.R. 27/24, mediante la presentazione di SCIA in sanatoria (segnalazione certificata di inizio attività).

Si segnala la mancanza di certificazioni di conformità degli impianti tecnologici.

Per maggiori dettagli si rinvia a quanto meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: occupato dai debitori esecutati.

Per maggiori dettagli si rinvia a quanto meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Prezzo base: € 7.187,20 € (Euro settemilacentoottantasette/20),

Offerta minima: € 5.391,00 € (Euro cinquemilatrecentonovantuno/00), pari al 75% del prezzo base.

Caucuzione: Non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara:

- di euro 5.000,00 per un prezzo superiore ad euro 50.000,00;
- di euro 2.000,00 per un prezzo di vendita compreso tra 10.001,00 e 50.000,00 euro;
- di euro 500,00 per un prezzo compreso tra i 1.000,00 e 10.000,00 euro.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

*** **

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 fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 14/01/2027 (antecedente a quello dell'udienza di vendita)**.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di **versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**.

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 ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato in San Cataldo (CL), Via Belvedere n. 59/B. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, esclusivamente il nome e cognome di chi materialmente deposita la busta e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- 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;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Caltanissetta. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti successivamente individuati.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto 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 del gestore della vendita telematica, la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa, www.astetelematiche.it Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed 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. Si precisa che saranno valide le offerte presentate in telematico 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del

2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "E.I. N. 91/2024 TRIB. CL" al seguente IBAN IT 31 V 02008 83421 000107479791, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “REG. ES. IMM. N. 91/2024 Tribunale Caltanissetta, lotto n. __ (indicare lotto), versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. 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”.

ALLEGATI ALL’OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d’identità e del codice fiscale del soggetto offerente,
- in caso di presentazione dell’offerta in forma telematica la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.
- In caso di offerta cartacea inserire un assegno circolare non trasferibile intestato a “E.I. N. 91/2024 TRIB. CL”, per un importo pari almeno al 10 % del prezzo, somma che sarà trattenuta come rinveniente ai fini di procedura in caso di illegittimo rifiuto dell’acquisto; la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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 autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato 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 il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di 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 del gestore della vendita telematica, la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa, 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 o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza 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 $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (tanto, 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. **In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.**

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa, www.astetelematiche.it, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. **In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.** I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa, 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 delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa, www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

Qualora uno dei creditori sia un Istituto di Credito fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, la parte del prezzo corrispondente al capitale ed agli interessi per cui l'Istituto procede, nella misura fissate nell'ordinanza di vendita e che comunque sarà comunicata dal delegato.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo

da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 90 giorni all'esito della gara.

*** **

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito del gestore della vendita telematica, la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa, www.astetelematiche.it).

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. 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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 il suo studio.

*** **

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Tutte le attività strumentali alla esecuzione dell'incanto saranno esperite, e maggiori informazioni possono reperite, presso il Custode e Professionista delegato, Dott. Carlo Raimondi, con studio in San Cataldo (CL), Via Belvedere n. 59/B (Email dott.carloraimondi@gmail.com Tel.: 333-3542131).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa, www.astetelematiche.it ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- ulteriore pubblicità facoltativa di cui al comma III dell'art. 490 solo ove il creditore procedente o altro creditore interessato munito di titolo esecutivo ne faccia richiesta al delegato, facendo, anche alternativamente : - 1) affiggere n. 20 manifesti complessivi da destinare 2 al palazzo di giustizia di Caltanissetta; n. 12 nel Comune in cui l'immobile si trova (privilegiando l'affissione nell'ambito del quartiere in cui l'immobile si trova ed i quartieri limitrofi) , gli altri 5 nel comune più vicino rispetto a quello in cui l'immobile è ubicato; - 2) pubblicare specifico avviso anche su un giornale locale (" La Sicilia " o " Di Sicilia ") o su periodico locale di annunci in regola con i requisiti di legge, suggerito dalle parti o sul *tabloid* locale curato dalla Società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA spa.
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui seguenti siti: SOCIAL MEDIA MARKETING (su FB ed INSTAGRAM a cura di Aste Giudiziarie in linea spa); VETRINA PERMANENTE visibile su RETE ASTE. IT con apposito link presente sul sito web del Tribunale;

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

San Cataldo, 27/10/2026.

Il Professionista Delegato

Dott. Carlo Raimondi
F.to digitalmente