**TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 54/2023 R.G. Es.**

**Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista**

**ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

La Dott.ssa Carolina Cucurullo con studio in Caltanissetta, Viale della Regione n. 97, vista l'ordinanza di delega del G.E. del 25.06.2024 e gli Artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo immobiliare n. **54/2023 R.G. Es.**

**AVVISA**

Che in data **20 gennaio 2027** alle **ore 16,00** e seguenti, **presso lo studio di Viale Sicilia n. 156 a Caltanissetta, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, dei seguenti beni immobili:**

**LOTTO UNICO:** *"Piena proprietà di un fabbricato di civile abitazione sito a Riesi (CL) in Via Goldoni n. 36, censito al catasto fabbricati al foglio 33 particella 136, r.c. € 105,36."*

L'immobile è costituito da un fabbricato a tre elevazioni fuori terra.
Al piano terra, accessibile si dalla Via Goldoni che dalla Via Lentini si trovano un ingresso soggiorno, cucina e vano servizi.
Al piano primo, cui si accede dal piano terra mediante una scala in muratura, si trovano una stanza da letto matrimoniale con annesso
Dal disimpegno, mediante botola a tetto, si accede al locale tecnico sottotetto.
L'intero immobile risulta rifinito in tutte le sue parti a meno del locale sottotetto che risulta allo stato rustico.

***Dall'attestato di prestazione energetica, redatto il 26 settembre 2024***

***dall'esperto nominato arch. Giuseppe Zizzo, l'immobile sopra descritto, ricadente nella Categoria A, è stato classificato nella Categoria B.***

**Il prezzo base d'asta del presente Lotto Unico è fissato in Euro 11.924,53 (Euro undicimilanovecentoventiquattro/53)**

***Offerta minima efficace ai sensi dell' art. 571 cpc non può essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta ovvero non inferiore ad Euro 8.943,40 (Euro ottomilanovecentoquarantatre/40).***

La descrizione del superiore immobile, risulta meglio identificata nella relazione di stima depositata in Cancelleria ed a firma del C.T.U. a suo tempo nominato arch. Giuseppe Zizzo, a cui si rinvia.

Per quanto attiene la regolarità urbanistica ed edilizia del suddetto fabbricato, per come evidenziato dal predetto esperto arch. Giuseppe Zizzo si precisa quanto segue.

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 e non risultano rilasciati titoli edilizi o altri titoli abilitativi riferiti all'immobile oggetto di causa ed in particolare ai soggetti esecutati ed ai precedenti proprietari.

Il predetto esperto arch. Giuseppe Zizzo, in sede di sopralluogo, ha constatato che il fabbricato nella distribuzione interna, presenta alcune modifiche rispetto alla planimetria catastale.

Le difformità riscontrate riguardano una diversa distribuzione interna con l'apertura di un vano scala per l'accesso al piano primo, la chiusura di un vano finestra sul fronte di via Lentini e la costruzione di un vano servizi. Inoltre, nell'elaborato planimetrico presente in atti non esiste rappresentazione del piano terra.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale si rendono necessarie due distinte procedure, una SCIA in sanatoria per i lavori eseguiti in

difformità, da inoltrare al Comune di Riesi (CL) ed una pratica catastale DOCFA per variazione spazi interni da inoltrare agli uffici dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta.

Tali operazioni sono stimate in € 4.200 per imposte, sanzioni ed incarico a professionista abilitato

L'importo totale pari ad €. 4.200,00 è stato correttamente sottratto dal citato esperto arch. Giuseppe Zizzo dal valore di stima dell'intero fabbricato ed è stato parimenti defalcato dal sopra indicato prezzo a base d'asta.

La regolarizzazione, sia urbanistica che catastale, dovrà avvenire ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche non apparenti e purché legalmente esistenti.

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 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 di cui al superiore lotto unico viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri pregiudizievoli.

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

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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 e/o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

**L'offerta d'acquisto cartacea e/o telematica è irrevocabile fino alla data fissata per l'esame delle offerte.**

L'offerta deve essere presentata, con le specifiche modalità di seguito indicate, a seconda dell'opzione cartacea o telematica che si intende scegliere, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 19 gennaio 2027 (antecedente a quello fissato per la vendita).

Saranno considerate valide le offerte presentate in modalità telematica, la cui ricevuta di avvenuta consegna sarà elaborata dal gestore della posta elettronica del ministero della giustizia anche oltre le ore 12.00 purché entro le ore 23.59 del giorno 19 gennaio 2027.

**PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA**

**L'offerta di acquisto in forma cartacea deve essere presentata**, entro la

predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato, sito in **Caltanissetta, Viale della Regione n.97**.

Sulla busta – da presentare senza nessuna annotazione e/o segno di riconoscimento, verranno poi annotate, a cura del professionista delegato, le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta, che può anche essere personadiversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data fissata per la vendita.L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo mediante applicazione della relativa marca vigente (attualmente pari ad €. 16,00).

**All'interno della busta dovrà essere inserito, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile intestato a "E.i. n. 54/2023 Tribunale di Caltanissetta", di importo pari ad un decimo (1/10) del prezzo offerto, a titolo di cauzione.**

**L'offerta cartacea, dopo essere stata depositata presso lo studio del professionista delegato, è irrevocabile.**

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

Nel caso di più soggetti interessati all'acquisto potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta in questo caso dovrà essere sottoscritta da parte di tutti gli offerenti e dovranno essere allegati i documenti come infra indicati.

**PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

**L'offerta di acquisto in forma telematica deve essere presentata** tramite

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

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

L'offerta d'acquisto telematica 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.

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'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad un decimo (1/10) del prezzo offerto, pena l'inefficacia dell'offerta, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare "E. i. n. 54/2023 Tribunale di Caltanissetta", in essere presso l'istituto di credito Banca Unicredit S.p.A. - filiale di Caltanissetta, al seguente codice IBAN: IT 60 G 02008 16701 000106965423.**

**Il bonifico, con causale "Procedura Esecutiva n. 54/2023 Lotto unico versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accreditamento della somma 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. 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".

Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.

L'offerta telematica, dopo che è stata inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **"offertapvp.dgsia@giustiziacert.it"** e dopo che

è stata ricevuta la pec di avvenuta consegna, **diviene irrevocabile.**

**CONTENUTO COMUNE ALL'OFFERTA CARTACEA E/O TELEMATICA**

**E DOCUMENTI DA ALLEGARE A SECONDA DELLA RELATIVA MODALITA'**

L'offerta d'acquisto, cartacea e/o telematica deve contenere:

1. Per le persone fisiche: nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico, nonché copia di un valido documento d'identità dell'offerente; se l'offerente è coniugato dovrà presentare autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e, in caso di comunione legale, i dati anagrafici del coniuge; se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del giudice tutelare.

2. Per le società o altri enti: denominazione o ragione sociale, sede, partita IVA e codice fiscale, idoneo certificato del registro delle imprese contenente l'indicazione del legale rappresentante ed i poteri ad esso conferiti.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato chi, tra questi, ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale. In mancanza, le notificazioni e comunicazioni possono essergli fatte presso la Cancelleria.

- I dati identificativi del lotto per il quale l'offerta viene proposta;

- L'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà

essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta sopra indicato (offerta minima per la partecipazione all'asta);

- Il termine del versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che comunque non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dei documenti ipo-catastali a corredo;

- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, in caso di offerta telematica;

- Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ai fini della eventuale restituzione, in caso di mancata aggiudicazione;

- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta telematica, al fine di ricevere le comunicazioni previste;

- L'assegno circolare non trasferibile intestato a "**E.i. n. 54/2023 Tribunale di Caltanissetta**" per il versamento della cauzione, in caso di offerta cartacea;

- L'eventuale recapito di telefonia fissa e/o mobile, ove ricevere le comunicazioni previste, in caso di presentazione di offerta cartacea.

All'offerta cartacea e/o telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione attestante il versamento della cauzione (nel caso di offerta telematica) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, da cui risulti anche il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, ai fini della eventuale restituzione, in caso di mancata aggiudicazione;

- l'assegno circolare non trasferibile intestato a **"E.i. n. 54/2023 Tribunale di Caltanissetta"** (nel caso di offerta cartacea);

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

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

- se il soggetto offerente è coniugato, auto-dichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e se si trova in comunione dei beni, allegare anche i dati e copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del proprio coniuge;

- 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

del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato e/o visura aggiornata del registro delle imprese) da cui risultino i poteriovvero la procura e/o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dell'offerente;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procurarilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che hal'incarico e la facoltà di formulare le eventuali offerte in aumento.

**DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

Nel giorno fissato per la vendita e la deliberazione sulle offerte, ovvero in data **20 gennaio 2027 alle ore 16,00** e seguenti, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle bustesopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30

minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

**Ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c., se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, la stessa è senz'altro accolta.**

**In caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato in misura non superiore ad un quarto (offerta minima per la partecipazione all'asta), il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene 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'articolo 588 cpc.**

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

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

**Nel corso della gara, ciascun offerente partecipante alla stessa, potrà fare delle offerte in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, con rilanci minimi stabiliti fin d'ora in Euro 500,00 (Euro cinquecento/00).**

Il gestore tecnico della vendita telematica, **Aste Giudiziarie Inlinea Spa**, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del

termine fissato per la formulazione dei rilanci.

**In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile/gli immobili saranno aggiudicati all'ultimo offerente.**

I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito **www.astetelematiche.it** e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al professionista delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito **www.astetelematiche.it** e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

**Nel caso in cui non possa avere luogo la gara per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato quando ritiene che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e purché non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base d'asta da parte dei creditori, procederà all'aggiudicazione sulla scorta degli elementi di seguito elencati ed in ordine di priorità:**

- **maggior importo del prezzo offerto;**
- **a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzioneversata;**
- **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.**

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

**L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 54/2023, in essere presso l'istituto di credito Banca Unicredit S.p.A. - filiale di Caltanissetta, al seguente codice IBAN: IT 60 G 02008 16701 000106965423, il prezzo di acquisto dedotto l'importo della cauzione già prestata, nel termine indicato nella propria offerta o, in mancanza, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), salva la possibilità di chiedere la rateizzazione - sino a mesi dodici - previa istanza al G.E..**

Nello stesso termine e con le medesime modalità ciascun aggiudicatario dovrà anche versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

**Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie per il pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, ai fini della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, poste per legge a carico dell'aggiudicatario, comporterà la dichiarazione, con decreto del Giudice dell'Esecuzione, della decadenza dell'aggiudicatario e la pronuncia della perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.**

Ove il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione autonoma,

irrevocabile e a prima richiesta, per un importo pari ad almeno il trenta per cento (30%) del prezzo di vendita. La fideiussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del Giudice dell'Esecuzione, il quale valuterà la capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587, primo comma, secondo periodo, c.p.c., nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

*Il presente bando e l'ordinanza di delega, alla quale si fa riferimento per quanto non disposto con il presente avviso, sono visionabili sul Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/) e, unitamente alla relazione di consulenza tecnica con i relativi allegati, sul sito internet www.astegiudiziarie.it*

Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al professionista delegato, nonché custode degli immobili staggiti, al Tel. 340 08 14 632, e-mail: carolina.cucurullo@gmail.com.

La partecipazione alla vendita, sia in forma cartacea e/o in forma telematica, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella perizia.

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

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- pubblicazione sui social network (Facebook e Instagram)

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

Caltanissetta, lì 20 settembre 2026

Il Professionista Delegato

***Dott.ssa Carolina Cucurullo***

Firmato digitalmente da Carolina Cucurullo
Data: 2026.10.20 20:29:50 +02'00'