TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Nel procedimento esecutivo immobiliare

R.G.Es. n. 65/2024

Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Lauricella

Professionista Delegato: Dott. Cesare Calabrò

Avviso di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il Dott. Cesare Calabrò, studio in Delia (CL), Via Giuseppe Pagliarello 119 piano primo (pec: cesare.calabro@pec.commercialisti.it), Delegato alla vendita ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione emessa in data 15/09/2025 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

AVVISA

che il **giorno 13 gennaio 2027 alle ore 16.00**, presso il proprio studio in Delia (CL), Via Giuseppe Pagliarello 119 piano primo, svolgerà la **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona a partecipazione mista** dei seguenti immobili nello stato di fatto e di diritto ed in particolare nello stato urbanistico in cui si trovano, 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 a cura del CTU Dr. Ing. Cataldo Pilato, (perizia), da intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.spazioaste.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 www.spazioaste.it. Il gestore della vendita telematica nominato dal G.E. è la società ASTALEGALE spa. 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 E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un immobile sito nel Comune di Riesi (CL), in Contrada Montagna, identificato in catasto al **foglio 21, part. 131, sub.2** (categoria C/1, consistenza mq 30, piano T, rendita euro 365,65), **sub.3** (categoria C/3, consistenza mq 60, piano T, rendita euro 229,31), **sub.4** (categoria A/3, consistenza 5 vani, piano 1, rendita euro 242,73).

Altre informazioni:

Trattasi di tre immobili all'interno dell'unico corpo di fabbrica ubicati in contrada Montagna e ricadenti nel territorio di Riesi (CL). Il fabbricato ricade nella particella 131 e dispone di una corte comune ai tre subalterni.
Il tutto così come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore, CTU Dr. Ing. Cataldo Pilato.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Alcune informazioni desunte dalla perizia a firma dell'esperto stimatore CTU Dr. Ing. Cataldo Pilato, alla quale si rimanda per i relativi dettagli:

dal punto di vista strutturale il CTU evidenzia il precario stato del solaio di copertura del primo piano, con solai completamente danneggiati nelle strutture in cemento armato con ferri arrugginiti.

Situazione urbanistica:

Dal punto di vista della regolarità edilizia, il CTU relaziona sull'impossibilità di reperire presso il Comune di Riesi la documentazione atta a provare la regolarità urbanistica dei beni mentre non vi è evidenza che l'immobile sia stato realizzato anteriormente al 1967.

AVVERTIMENTI RIVOLTI AGLI INTERESSATI ALL'ACQUISTO
(già contenuti nell'ordinanza di vendita immobiliare delegata e qui riportati):

"Gli interessati all'acquisto vengono avvertiti del carattere abusivo non sanabile dei cespiti offerti in vendita. Gli interessati vengono, altresì, avvertiti della circostanza che in atto sul compendio oggetto della presente vendita vi é contratto di affitto agrario stipulato in favore del terzo ******** con validità prorogata fino al 2038. L'acquirente potrà, ove lo ritenga, agire nella opportuna sede giudiziaria ovvero innanzi alla Sezione Specializzata agraria di questo Tribunale per invocare la declaratoria di eventuali aspetti di inefficacia del contratto in questione".**

Inoltre si specifica che i costi necessari per rendere conforme l'immobile (qualora ciò fosse possibile) rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: occupato.

Oneri condominiali: l'immobile non è inserito in un contesto condominiale.

Prezzo base: €. 21.003,00

Offerta minima: €. 15.752,25
pari al 50% del prezzo base

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara da apportare all'offerta più alta: € 2.000,00
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 antecedente a quello dell'udienza di 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 ed entro le ore 23.59 del giorno antecedente alla gara.
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 Delia (CL) Via Giuseppe Pagliarello 119, piano primo, secondo le seguenti istruzioni.
L'offerta di acquisto deve essere contenuta in duplice busta chiusa, la prima busta da presentare senza nessuna annotazione e/o segno di riconoscimento, dovrà contenere nella parte esterna *esclusivamente* il nome e cognome di chi materialmente deposita la busta, che può anche essere persona diversa dall'offerente (previa identificazione a cura del professionista delegato o di un suo delegato *ad hoc)* e la data fissata 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; all'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che, deve recare l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta.
L'offerta d'acquisto è irrevocabile (salvo quanto disposto dall'art. 571 cpc).
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'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

-il numero o altro dato identificativo del lotto;

-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'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.).

-L'eventuale recapito di telefonia fissa e/o mobile e l'indirizzo email e/o l'indirizzo *pec* ove ricevere le comunicazioni previste.

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 *intra* indicati.

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 www.spazioaste.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, ovverosia 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.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile (salvo quanto disposto dall'art. 571 cpc) 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 minorenne, 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'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

-il numero o altro dato identificativo del lotto;

-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 non inferiore al 10% del prezzo offerto;

-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 della procedura.

Dati per il bonifico:
Conto corrente n. 000107365633 – Unicredit spa – Sede di Caltanissetta
intestato: "PROC. ESEC. IMM. 65/2024 RG TRIBUNALE CL"

IBAN: IT76Y0200816702000107365633

Causale:
- "versamento cauzione – E.I. 65/2024 lotto unico"

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Il bonifico 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,
-(nel caso di offerta 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 ai fini della eventuale restituzione in caso di mancata aggiudicazione;
-(nel caso di offerta cartacea) l'assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. IMM. 65/2024 RG TRIBUNALE CL";
-la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di 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;
-in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia 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 www.spazioaste.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 il 25% rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario, 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, 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, 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, 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, Astalegale 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 sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.spazioaste.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 www.spazioaste.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);

Dati per il bonifico:

Conto corrente n. 000107365633 – Unicredit spa – Sede di Caltanissetta
intestato: "PROC. ESEC. IMM. 65/2024 RG TRIBUNALE CL"
IBAN: IT76Y0200816702000107365633

Causale:
- "versamento residuo prezzo – E.I. 65/2024 lotto unico"

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo 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.

Con modalità e termini che saranno comunicati dal delegato alla vendita, l'aggiudicatario dovrà versare con separato bonifico bancario, l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ai fini della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, ed in genere ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita (es. IVA se dovuta), nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.
Sempre nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare la quota di compenso spettante al professionista delegato *ex* art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 con le modalità dallo stesso indicate.

*** *** *** ***

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 è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali ed in genere ogni onere fiscale derivante dalla vendita (es. IVA se dovuta) sarà a carico dell'aggiudicatario.
Laddove **ricorrano giustificati motivi, su istanza dell'aggiudicatario**, il Giudice potrà disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo ratealmente in non più di tre trance 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 presentata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, per un importo pari ad almeno il trenta per cento 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.
L'aggiudicatario provvisorio dovrà rendere, entro il termine massimo del versamento del saldo prezzo ed auspicabilmente almeno venti giorni prima di tale scadenza, dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali previste per le dichiarazioni false o mendaci contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

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.
Maggiori informazioni possono essere reperite contattando il professionista delegato Dott. Cesare Calabrò, presso lo studio del medesimo sito in Delia (CL), Via Giuseppe Pagliarello 119, piano primo, nei giorni lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 16:00 alle ore 18:00 (tel. 333/2386591).

*** *** *** ***

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. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il Dott. Cesare Calabrò che in questa procedura esecutiva riveste anche il ruolo di Custode oltre che di Delegato alla Vendita.
Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Astalegale S.p.A. ai recapiti che si potranno reperire dal sito internet.
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;

-pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sui siti collegati;

-Social Media Marketing tramite i social network (Facebook ed Instagram);

-Vetrina Immobiliare Permanente visibile su Reteaste.it con apposito link presente sul sito web del Tribunale di Caltanissetta.

CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

1 – 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.

2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITA'

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non 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, 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.

3 – 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.

4 – LA CONFORMITÀ CATASTALE

L'attestazione di cui art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie. Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

5 – 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 giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

6 – EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

7 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

La destinazione urbanistica dei terreni 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.

8 – CONFORMITÀ 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.

9 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

10 – 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 iscrizioni, le trascrizioni e le altre efficienze gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

11 – 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.

12 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato, la liberazione dell'immobile verrà effettuata a cura del custode giudiziario e a spese a carico della procedura. All'aggiudicatario è data facoltà di rinunciare alla suddetta facilitazione sia con dichiarazione da farsi in sede di verbale di aggiudicazione, sia con dichiarazione successiva che potrà essere rimessa alla scrivente Professionista delegata fino al compimento delle operazioni di liberazione. È onere dell'aggiudicatario presentarsi nel luogo, giorno e orario stabilito per la presa in possesso dell'immobile per come gli verrà comunicato. In caso di sua assenza, in mancanza di idonei altri soggetti disposti ad assumerne la custodia, l'immobile verrà lasciato nello stato in cui si trova, senza obblighi o responsabilità per la procedura esecutiva e/o per gli organi della stessa e nulla l'aggiudicatario potrà in proposito reclamare anche successivamente.

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

S'informa che nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (cfr. art. 174 disp. att. c.p.c.).

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

Caltanissetta, 16 novembre 2026

Il professionista delegato
Dott. Cesare Calabrò