TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 97/2023 R.G. Es.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONICA MISTA

AI SENSI DEGLI ART. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.

La sottoscritta **Avv. Maria Rita Narbone** con studio in Caltanissetta, Via C.A. Dalla Chiesa n. 23/I, nominato professionista delegato alla vendita nel procedimento esecutivo n. 97/2023 a norma dell'art. 591-bic cpc con ordinanza di delega del G.E. Dott. Francesco Luricella del 22.09.2025,

AVVISA

Che in data **16/12/2026** alle **ore 16:30** e seguenti, presso il proprio studio sito in Caltanissetta, Via C.A. Dalla Chiesa n. 23/I**,** si procederà alla vendita telematica senza incanto 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:

Lotto 1 UNICO: la piena proprietà del seguente immobile: unità immobiliare sita nella città di Resuttano in "C/da Chiusa Marcato snc" cosi identificato al catasto dei fabbricati:

Piano terra FOGLIO **n.21 Particella 1004 Sub 3 Categ F/1** mq 159,16; composto da un unico ambiente con tre aperture ed un vano scala che porta ai piani superiori; il vano scala risulta, però, tompagnato e ciò impedisce l'accesso agli altri piani.

Piano primo FOGLIO **n.21 Particella 1004 Sub 4 Categ F/1 mq 170,61;**

Piano secondo FOGLIO **n.21 Particella 1004 Sub 5 Categ F/1 mq 163,51**

di un intero fabbricato, che si sviluppa su tre livelli fuori terra.

L'immobile nel suo complesso fa parte di un fabbricato isolato di tre piani che insiste su un piccolo appezzamento di terreno, confina con una via cittadina denominata *Contrada Chiusa Marcato* oltre che con altre porzioni di terreno su cui insistono altrettanti fabbricati isolati. Questo immobile è composto da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un unico ambiente non tampognato ancora allo stato di cantiere ed un vano scala che porta al piano superiore; il vano scala tampognato impedisce l'accesso al piano superiore, ma dalla documentazione quotata desunta informalmente dall'Ufficio Tecnico, dalle fotografie esterne e dalle corrispondenze delle strutture verticali con il piano inferiore, si è riusciti a restituire una planimetria ragionevolmente corrispondente alla realtà dei luoghi.

Catastalmente l'immobile è censito in categoria *"F/3: unità in corso di costruzione"*. Per una descrizione più puntuale dello stato dei luoghi si rimanda alla documentazione fotografica ed al rilievo planimetrico allegati alla relazione del tecnico stimatore.

Questa porzione cittadina del comune di Resuttano, in fase di consolidamento, attualmente sta registrando una crescita urbanistica lenta ma costante; fa parte della Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) *C1*, aree localizzate nelle immediate adiacenze della città consolidata, caratterizzate dalla presenza di edilizia rada distribuita in un territorio che ha quasi del tutto perduto le sue originarie connotazioni agricole. Non vi sono vincoli (artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.) e le condizioni igieniche e di salubrità sono buone.

La zona è servita da illuminazione pubblica. Vi è la presenza delle seguenti infrastrutture: corrente elettrica, telefono, acqua e gas. Non sono presenti in zona molti esercizi commerciali. L'edificio è stato costruito nel 2005 ed è costituito, complessivamente, da tre piani fuori terra con copertura a doppia falda. La porzione di terreno su cui sorge il fabbricato è pianeggiante e l'immobile gode di una buona illuminazione in quanto la distanza con gli edifici circostanti è adeguata. La struttura del fabbricato è intelaiata in cemento armato, non sono presenti tompagni latero-cementizi. Non è presente l'ascensore ma la scala risulta comoda e ben fatta. L'esposizione, la luminosità e la visuale dell'immobile sono buone. Lo stato di manutenzione generale è buono.

I locali si trovano allo stato di cantiere; è presente solo la struttura verticale di sostegno senza nessun tipo di tompagnamento esterno o interno.

L'altezza interna è di 3,10 m. Non sono presenti evidenti segni di condensa. I pavimenti sono allo stato di cantiere.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della certificazione di abitabilità, le risultanze dell'accesso agli atti amministrativi effettuata presso l'ufficio tec-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nico del comune di Resuttano, sono le seguenti: concessione edilizia n. 21/2005 rilasciata il 31/08/2005 relativa a tutto il fabbricato (allegata); dichiarazione del responsabile dell'ufficio tecnico dalla quale si evince che l'immobile 2 ricade in zona C1 del P.R.G.; secondo quanto dichiarato dall'ufficio tecnico del comune di Resuttano, non risulta il Certificato di Abitabilità rilasciato per la suddetta concessione edilizia. Detta Concessione Edilizia risulta oggi decaduta, pertanto per il completamento dell'edificio sarà necessario presentare presso l'U.T.C. le nuove istanze per i lavori non eseguiti.

L'immobile non risulta, in ogni caso, in tutto o in parte, abusivo.

L'immobile non risulta costruito con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865.

Il prezzo base d'asta per il lotto 1 unico è fissato in **ad € 143.873,42,** abbattuto del 15% trattandosi di 3 vendita.

L'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 **€ 107.905,42**.

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara da apportare all'offerta più alta: € 5000,00.

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

Trattandosi di immobile in costruzione accatastato F/3 non è necessario l'**APE** (Attestato prestazione energetica).

Il compendio non presenta irregolarità edilizie come indicato dall'esperto nella sua relazione Arch. Vincenzo Bellini.

L'immobile **non è dotato di APE** Attestato di prestazione energetica, non ci sono oneri condominiali da pagare ed è libero da persone. Il piano terra contiene beni mobili di proprietà del debitore che saranno immediatamente eliminati al momento della consegna del bene all'acquirente.

L'Aggiudicatario può concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esse inerenti liberando il debitore.

Gli immobili di cui ai rispettivi lotti verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri pregiudizievoli. Ogni ulteriore onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La vendita avverrà alle seguenti

MODALITA' E CONDIZIONI

La vendita telematica verrà effettuata, con modalità sincronica mista, senza incanto (ovvero le offerte di acquisto potranno essere presentate su supporto analogico-cartaceo, ovvero con modalità telematiche come stabilito dagli artt. 12 e 13 del D.M. 26/2/15 n. 32).

Chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte personalmente o a mezzo di avvocato ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

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

Ogni offerente dovrà presentare, presso lo studio del professionista delegato e/o sul portale telematico entro e non oltre **le ore 12,00 del giorno precedente l'esame delle offerte,** a pena di inefficacia, l'offerta di acquisto irrevocabile (fatte salve le eccezioni di cui all'art. 571 terzo comma c.p.c.).

Saranno considerate valide le offerte presentate in modalità telematica, la cui ricevuta di avvenuta consegna sarà elaborata dal gestore di posta elettronica del Ministero della Giustizia oltre le 12.00 purché entro le ore 23.59 del giorno **15/12/2026.**

L'offerta per la **vendita non telematica**, cartacea, dovrà essere presentata in bollo (da € 16,00) ed in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato, all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista incaricato o di un suo delegato *ad hoc*: il nome e il cognome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, e la data fissata per la vendita.

La busta dell'offerta di acquisto dovrà contenere:

A) 1. Per le persone fisiche: nome e cognome, luogo e data di nascita, re-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sidenza o domicilio, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico, nonchè 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. Se il soggetto è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità. Se il soggetto è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché il provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purchè completa di tutti i dati di tutti gli offerenti, sottoscritta da tutti allegando i documenti di tutti gli offerenti.

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.

La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. agevolazione prima casa e/o prezzo valore) fatta salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2 c. 7 D.M. 227/15

B) I dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta.

C) L'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre ¼ (75%) del prezzo a base d'asta sopra indicato. L'indicazione dei recapiti (telefonici – email) presso i quali si vuole essere contattati.

D) Il tempo e il modo del pagamento del saldo prezzo, nonchè degli altri oneri, diritti e spese di vendita. 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, il codice Iban del conto su cui è stata addebitata la somma oggetto del bonifico l'indirizzo disposta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, al fine di poi ricevere le comunicazioni relative in caso di offerta telematica. Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

In caso di offerta **presentata con le modalità cartacee**, all'interno della busta, dovrà essere inserito, a pena di inefficacia, un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva n. 97/2023 R.G e del numero del lotto", di importo pari almeno ad un decimo del prezzo proposto a titolo di cauzione. La busta verrà idoneamente sigillata dal professionista incaricato, o dal suo delegato ad hoc, al momento del deposito.

La validità e l'efficacia delle offerte di acquisto è regolata dal codice di procedura civile.

In caso di **offerta telematica** quest'ultima deve essere presentata tramite apposito modulo "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giustizia, presente sul portale www.astetelematiche.it.

L'offerta telematica e i documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui riceverà la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore telematico del Ministero.

L'offerta, a pena di nullità, dovrà essere sottoscritta digitalmente prima di essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 c. 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerente dovrà avere preventivamente versato, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, pena l'inefficacia dell'offerta, esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 97/2023 al seguente **codice IBAN: IT 39 X 062230 16700 000015644681,** acceso presso la banca **CREDIT AGRICOLE di Caltanissetta Viale della Regione.** Tale versamento sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e dovrà essere effettuato entro il giorno precedente a quello in cui ci sarà l'udienza telematica di vendita.

La causale da indicare nel bonifico dovrà essere il seguente

"Versamento cauzione Procedura Esecutiva n. 97/2023 specificando a quale dei lotti si riferisce, proposto a titolo di cauzione.

L'offerente dovrà effettuare altresì il pagamento del bollo virtuale (pari ad € 16,00) sempre in modalità telematica, tramite carta di credito, bonifico bancario oppure tramite servizio pagamento bolli digitali presente sul portale dei Servizi Telematici.

5) Le buste contenenti le offerte di acquisto cartacee saranno aperte dal professionista delegato, alla presenza di coloro che si dichiareranno offerenti, nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

giorno, ora e luogo sopra indicati al punto 2. Mentre coloro che hanno scelto la modalità telematica dovranno partecipare on line, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelmatiche.it, accedendo con le proprie credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

6) In presenza di più offerte valide, tra gli offerenti con modalità sincrona mista, il professionista delegato, inviterà immediatamente gli offerenti a una gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c., con rilanci minimi stabiliti fin d'ora **in € 5000,00.**

Ciascun lotto verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Il gestore della vendita telematica 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 una maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. La piattaforma, sostituirà i nomi degli offerenti con degli pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci dei partecipanti alla vendita comparsi innanzi al professionista, saranno riportati dallo stesso 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 può avere luogo la gara per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato, quando ritiene che non vi siano serie pos-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e purchè 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 indicati:

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

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

L'aggiudicatario di ciascun rispettivo lotto, dovrà versare mediante bonifico sul conto con **codice IBAN: IT 39 X 062230 16700 000015644681,**, relativo alla procedura esecutiva in oggetto, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nella propria offerta, o in mancanza, entro il termine di 90 giorni (termine non soggetto a sospensione feriale) dall'aggiudicazione, salva la possibilità di chiedere la rateizzazione – in non più di tre tranche trimestrali di pari importo- previa istanza al G.E.

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

Entro il termine massimo del versamento del saldo prezzo ed auspicabilmente almeno 20 (venti) giorni prima di tale scadenza, l'aggiudicatario dovrà rendere dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

penali previste per le dichiarazioni false o mendaci contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs n. 231/2007.

Il mancato versamento, nel termine stabilito del saldo prezzo, nonché delle somme necessarie per il pagamento delle imposte ai fini della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, poste per legge a carico dell'aggiudicatario, comporterà la decadenza dello stesso con decreto del Giudice dell'esecuzione, che pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 CPC e 187 Disp. Att. CPC.

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, per un importo pari almeno al 30% del prezzo di vendita.

La fideiussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del G.E., il quale valuterà la capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro 30 giorni dall'adozione del provvedimento di cu i all'art. 587 c. 1 cpc, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

7) L'aggiudicatario, che ha presentato offerta cartacea, entro il termine di novanta (90) giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare, presso il professionista delegato, il prezzo di acquisto dedotto l'importo della cauzione già prestata, nonchè gli altri oneri, diritti e spese di vendita che verranno quantificati al momento dell'aggiudicazione, a mezzo di due distinti assegni circolari, il primo per il saldo prezzo e il secondo per gli oneri fiscali, non trasferibili intesta-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ti rispettivamente a "Proc.Esc.97/23 e il numero del lotto", con l'avvertenza che in caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa.

Qualora, il procedimento si basi su credito/mutuo fondiario, al versamento sul conto sarà sostituito, ex art. 41-c.4 D. Lgs 385/93, previa autorizzazione del G.E., il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata da questo professionista.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al G.E. o dal cancelliere o dal G.E., sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Il presente avviso, la relazione di consulenza tecnica e l'ordinanza di delega, alla quale si fa riferimento per quanto non disposto con il presente avviso, sono visionabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle vendite pubbliche; per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso l'ufficio del professionista delegato, nonché custode degli immobili staggiti, ogni martedì e giovedì dalle ore 17,00 alle ore 19,00 (Tel. 0934-1900511, e-mail: ritanarbone@hotmail.it).

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

- Pubblicazione dell'Ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- Pubblicazione dell'Ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it, social me-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dia marketing (su FB ed Instagram a cura di aste giudiziarie in linea spa), vetrina permanente visibile su reteaste.it con apposito link presente sul sito web del Tribunale di Caltanissetta.

Caltanissetta, lì 16/09/2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Rita Narbone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009