

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il notaio **Giuliana Carano**, con studio secondario in Caltanissetta, Viale della Regione n. 12, vista l'ordinanza di delega del G.E. del 12.04.2021, l'ordinanza modificativa del G.E. del 26.05.2025 e gli Artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

Che in data **17 settembre 2025** alle **ore 10,00** e seguenti, presso il proprio studio secondario in **Caltanissetta, Viale della Regione n. 12**, si procederà alla vendita senza incanto in modalità telematica sincrona mista dei seguenti beni immobili:

LOTTO N. 1:

- **Bene n. 1:** **Appartamento di civile abitazione** sito in **San Cataldo (CL)**, viale della Rinascita n. 114, scala A, interno 9, posto al terzo piano, censito al **Catasto Fabbricati di San Cataldo (CL)** al foglio **75** (ex 105), particella **732 sub 16**, viale della Rinascita n. 114, piano 3, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 117, r.c. Euro 209,17;

- **Bene n. 2:** **Garage** sito in **San Cataldo (CL)**, viale della Rinascita n. 90/C, edificio A, posto al piano terra, censito al **Catasto Fabbricati di San Cataldo (CL)** al foglio **75** (ex 105), particella **732 sub 33**, viale della Rinascita, piano T, cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 22, superficie catastale mq. 25, r.c. Euro 59,08.

Prezzo base d'asta Euro 88.125,00 (ottantottomilacentovecinque/00).

Offerta minima di acquisto Euro 66.093,75 (sessantaseimilanovantatre/75).

ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO N. 2:

- **Bene n. 3: Villetta** sita in **San Cataldo (CL)**, contrada Vassallaggi snc, a due elevazioni fuori terra, censita al **Catasto Fabbricati di San Cataldo (CL)** al foglio **63**, particella **259 sub 3**, contrada Vassallaggi snc, piano T-1, cat. A/3, classe 1, consistenza vani 11, superficie catastale mq. 268, r.c. Euro 298,25, con annessa corte esclusiva catastalmente estesa mq. 3.324, compreso lo spazio occupato dal fabbricato censita al **Catasto Terreni di San Cataldo (CL)** al foglio **63** particelle **337** (di ha. 00 17 75), **340** (di ha. 00 08 63) e **342** (di ha. 00 06 86).

Prezzo base d'asta Euro 167.295,75 (centosessantasettemiladuecentonovantacinque/75).

Offerta minima di acquisto Euro 125.471,81 (centoventicinquemilaquattrocentosettantuno/81).

LOTTO N. 3:

- **Bene n. 4: Centro polivalente per lo sport e il tempo libero** sito in **San Cataldo (CL)**, contrada Vassallaggi-Roccella, dotato di impiantistica costituita da piscine e specchi di acqua all'aperto, attrazioni ludiche quali giochi e scivoli, campo di calcio, sale meeting, bar, ristorante e pizzeria, censito al **Catasto Fabbricati di San Cataldo (CL)** al foglio **49**, particella **403 sub 2**, contrada Vassallaggi snc, piano T-1, cat. A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie catastale mq. 92, r.c. Euro 149,13, ed al foglio **49**, particella **403 sub 3**, contrada Vassallaggi snc, piano S1-T-1, cat. D/6, r.c. Euro 46.504,00;

Il suddetto complesso insiste su un'area di mq. 36.321 censita al **Catasto Terreni di San Cataldo (CL)** al foglio **49**, particella **403**, di ha. 03.63.21, ente urbano senza altri dati.

Prezzo base d'asta Euro 2.559.551,62 (duemilionicinquecentocinquantanovemilacinquecentocinquantuno/62).

Offerta minima di acquisto Euro 1.919.663,72 (unmilionenovecentodicannovemilaseicentosessantatre/72).

Con riguardo alla suddetta particella 403 del Catasto Terreni (di ha. 03.63.21, ente urbano senza altri dati) si precisa che nella stessa sono comprese le originarie particelle 255 e 87 del foglio 49 del CT sulle quali, giusta quanto evidenziato nel titolo di provenienza, "gravava un canone enfiteutico di entità imprecisata a favore di terzi, da tempo immemorabile non più corrisposto e pertanto estinto".

LOTTO N. 4:

- Bene n. 5: **Antico fabbricato** sito in **San Cataldo (CL)**, contrada Vassallaggi-Roccella, composto da una serie di unità immobiliari affiancate, aventi destinazioni diverse, che si affacciano su una corte comune, censite:

- al **Catasto Fabbricati di San Cataldo (CL)** al foglio **49** particella **76 sub 3**, contrada Vassallaggi snc, piano T, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 1,5, superficie catastale mq. 20, r.c. Euro 29,83; particella **524 sub 1**, contrada Vassallaggi snc, piano T-1, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 102, r.c. Euro 69,59; particella **78 sub 3**, contrada Vassallaggi snc, piano T, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 50, r.c. Euro 49,71; particella **78 sub 4** **graffata alla particella 79 sub 3**, contrada Vassallaggi snc, piano 1-2, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 91, r.c. Euro 89,48; particella **79 sub 1**, contrada Vassallaggi snc, piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 22, r.c. Euro 31,40; particella **525**, contrada Vassallaggi snc, piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 55, superficie catastale mq. 67, r.c. Euro

ro 79,53; particella **526 sub 1**, contrada Vassallaggi snc, piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 25, superficie catastale mq. 33, r.c. Euro 41,32, e particella **532**, contrada Vassallaggi snc, piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 20, r.c. Euro 27,48, Bene comune censibile;

- ed al **Catasto Terreni di San Cataldo (CL)** al foglio **49** particella **74** di ha. 00.00.28, area di fabbricato demolito senza altri dati, e particella **531** di ha. 00 01 40, corte senza altri dati.

Prezzo base d'asta Euro 66.000,00 (sessantaseimila/00).

Offerta minima di acquisto Euro 49.500,00 (quarantanovemilacinquecento/00).

Con riguardo alle particelle **74, 524 sub 1, 78 sub 3 e 526 sub 1**, sopra descritte, si precisa che poiché le stesse risultano in capo alla parte debitrice eseguita quale livellaria a titolo di enfiteusi e non quale proprietaria, oggetto della presente vendita non è la piena proprietà ma solamente il diritto spettante al concessionario enfiteuta, accollandosi, parte acquirente, ogni onere giuridico necessario per la modifica, in futuro, ove lo voglia e gli sia possibile, di tale stato giuridico, senza alcun peso per la procedura ed a suo rischio.

LOTTO N. 5:

- **Bene n. 6: Appezamento di terreno** sito in **San Cataldo (CL)**, Contrada Vassallaggi, catastalmente esteso mq. 9.920, censito al **Catasto Terreni di San Cataldo (CL)** al foglio **49** particelle: **361**, di ha 00.01.00, R.D. Euro 0,59, R.A. Euro 0,15; **73**, di ha 00.16.00, R.D. Euro 9,92, R.A. Euro 2,48; **186**, di ha 00.82.10, R.D. Euro 50,88, R.A. Euro 12,72; e **187**, di ha 00.00.10, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,02;

- **Bene n. 7: Appezamento di terreno** sito in **San Cataldo (CL)**, Contrada Vassallaggi, catastalmente esteso mq. 6.620, censito al **Catasto Terreni di San Cataldo**

(CL) al foglio 49 particelle: 72, di ha 00.30.30, R.D. Euro 17,21, R.A. Euro 9,39; 213, di ha 00.25.40, R.D. Euro 34,11, R.A. Euro 9,18; 151, di ha 00.08.60, R.D. Euro 5,11, R.A. Euro 1,33; 228, di ha 00.00.30, R.D. Euro 0,19, R.A. Euro 0,05; e 362, di ha 00.01.60, R.D. Euro 0,62, R.A. Euro 0,33.

Prezzo base d'asta Euro 372.150,00 (trecentosettantaduemilacentocinquanta/00).

Offerta minima di acquisto Euro 279.112,50 (duecentosettantanovemilacentododici/50).

Con riguardo alle particelle 72, 213, 151, 228 e 362, costituenti il suddetto Bene n. 7, si precisa che poiché le stesse risultano in capo alla parte debitrice esecutata quale livellaria a titolo di enfiteusi e non quale proprietaria, oggetto della presente vendita non è la piena proprietà ma solamente il diritto spettante al concessionario enfiteuta, accollandosi, parte acquirente, ogni incombente giuridico necessario per la modifica, in futuro, ove lo voglia e gli sia possibile, di tale stato giuridico, senza alcun peso per la procedura ed a suo rischio.

PRECISAZIONI IMMOBILIARI E NOTIZIE URBANISTICHE

Per come si legge dalla CTU in atti: "Con riguardo agli immobili di cui al LOTTO N. 1 l'edificio è stato realizzato giusta Concessione edilizia n. 02100 rilasciata dal comune di San Cataldo (CL) in data 5 febbraio 1987. Pertanto il fabbricato, è conforme agli strumenti urbanistici, non è sottoposto a vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Agli atti risulta anche il certificato di abitabilità. Durante il sopralluogo, si è riscontrata una differenza tra la planimetria depositata presso il NCEU - Agenzia del Territorio di Caltanissetta e la distribuzione interna degli ambienti dell'appartamento e precisamente la parziale demolizione di una parete divisoria, senza alterazione strutturale o ampliamento delle superfici. Si è provveduto alla presentazione del DOCEA

per variazione di planimetria interna. Con riguardo all'immobile di cui al LOTTO N. 2 risultano: concessione edilizia in sanatoria n. 0036 del 25 settembre 1991 rilasciata per la costruzione di capannoni e fabbricati destinati ad attività industriali; concessione edilizia in sanatoria n. 0536 del 12 agosto 1997 rilasciata per cambio di destinazione ad uso residenziale di quattro edifici facenti parte di un complesso produttivo; autorizzazione allo scarico fognario n. 4183 del 10 aprile 2003; certificato di abitabilità prot. n. 12863 del 2003. Il fabbricato non è sottoposto a vincoli artistici, storici o alberghieri ed è regolarmente censito al N.C.E.U. di San Cataldo al foglio 63 particella 259, sub 3. Alla data del sopralluogo la planimetria catastale depositata presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio di Caltanissetta non è risultata conforme, dal rilievo fotografico e metrico sono emerse le seguenti difformità: la diversa distribuzione degli spazi interni; tre piccoli vani realizzati in assenza di concessione; la presenza di un portico in legno lamellare adiacente quello in muratura (autorizzato); ed infine la presenza di una piscina limitrofa al portico al piano terra (non autorizzata). La sottoscritta non ha potuto procedere all'aggiornamento della planimetria poichè purtroppo le opere abusive non possono essere oggetto di alcuna sanatoria, non rientrano nei casi di ammissibilità previsti dalla legge, in quanto gli indici di edificabilità della zona "E", ossia 0,03mc/mq, sono già stati saturati. Inoltre, non è altresì possibile richiedere ampliamento volumetrico ai sensi del cosiddetto "Piano casa" Legge 6/2010 e proroghe art. 11 L. 26/2012, poiché l'immobile è già stato oggetto di sanatoria ai sensi della L. 47/85. Per quanto sopra detto: la planimetria catastale non è conforme; la regolarità edilizia dell'immobile è inficiata dalla presenza di parti abusive non sanabili; la piscina può essere autorizzata ai sensi dell'art 36 dpr 280/2001 recepito con art. 14 L. R. 16/2016; solo dopo la rimessa in pristino dei luoghi con la demolizione delle parti abusive sarà possibile depositare il DOCFA per diversa distribuzione interna".

I costi per la demolizione delle parti non conformi, e per completare la docu-

mentazione sopra descritta sono stati detratti dal valore reale dell'immobile e quindi dal prezzo base del suddetto Lotto n. 2.

Ancora dalla CTU in atti: "Per l'immobile oggetto del LOTTO N. 3 sono presenti le seguenti concessioni edilizie: concessione edilizia n. 03268 del 28/05/1996 per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente; concessione edilizia n. 03508 del 29/10/1998 variante della n. 03268 del 28/05/1996 rilasciata per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente, n. due campi di calcio ed uno da tennis con annesso attrezzature; concessione edilizia n. 03551 del 14/05/1998 rilasciata per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente, n. due campi di calcio ed uno da tennis con annesso attrezzature; concessione edilizia n. 03629 del 02/11/1998, variante della n. 03551 del 14/05/1998 rilasciata per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente con annessa attrezzatura; concessione edilizia n. 03703 del 19/05/99, variante della n. 03268 del 28/05/1996 e della n. 03508 del 29/10/1998 rilasciata per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente con annessa attrezzatura; concessione edilizia n. 03704 del 19/05/99, variante della n. 03551 del 14/05/1998 e della n. 03629 del 02/11/1998 rilasciata per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente con annessa attrezzatura; concessione edilizia n. 03751 del 04/10/1999, variante della n. 03268 del 28/05/1996 e della n. 03508 del 29/10/1998, rilasciata per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente concessione edilizia n. 03829 del 29/03/2000, variante delle n. 03268 del 28/05/1996, n. 03508 del 29/10/1998, n. 03703 del 19/05/99 e della n. 03751/99 del 4/10/1999 rilasciata per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente; concessione edilizia n. 03909 del 26/09/2000, variante delle n. 03551 del 14/05/1998, n. 03629 del 02/11/1998 e della n. 03704 del 19/05/99 rilasciata per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente con attrezzatura annessa. L'antico fabbricato di cui al LOTTO N. 4 è stato costruito prima del 1967, e pertanto in assenza di licenza o concessione edilizia, è conforme agli strumenti urbanistici, non è sottoposto a vin-

coli artistici, storici o alberghieri e non ricade in zona vincolata. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Da un punto di vista urbanistico è necessario regolarizzare la tettoia che aggetta sulla corte comune con istanza di concessione in sanatoria da presentare presso ufficio tecnico del Comune di San Cataldo. Per l'immobile in oggetto non risulta agli atti alcun certificato di abitabilità. Le unità immobiliari oggetto del suddetto Lotto non hanno lo stesso titolo di proprietà, e in alcuni casi è presente anche il diritto del concedente o enfiteusi. Infine, con riguardo agli immobili di cui al LOTTO N. 5, dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Cataldo il 18 luglio 2016, e secondo gli elaborati della Variante Generale di Revisione del PRG, e fatte salve le destinazioni conseguenti alla visualizzazione delle linee di piano su mappa catastale si desume che le particelle n. 72, n.151, n. 186, n. 187, n. 213, n. 228, n. 360, n. 361, n. 362 e porzione della n. 403 del foglio 49 ricadono in zona F "attrezzatura pubblica, attrezzatura turistico ricettiva e sportiva"; le particelle n. 73, n. 187, porzione della n. 403 del foglio 49 ricadono in zona E "edilizia rurale e verde agricolo". Le norme di attuazione del PRG normano all'art. 46 la "Zona F" e all'art 45 la "Zona E".

Per tutto quanto non previsto nel presente bando, si rinvia alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall' Arch. Luigia Maria Giunta, agli atti del procedimento, che ciascun offerente dovrà dichiarare di aver visionato.

Per eventuali irregolarità degli immobili sopradescritti, gli aggiudicatari potranno avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01 e 40 comma 6 della L. 47/85.

Gli immobili sopradescritti vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni ed accessori, servitù attive e passive legalmente costituite.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c., **ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte personalmente, o a mezzo di avvocato anche per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.**

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 di acquisto, dopo essere stata depositata (in forma cartacea o telematica), diviene irrevocabile (fatte salve le eccezioni di cui all'art. 571 terzo comma c.p.c.).

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 16 settembre 2025** (giorno antecedente a quello fissato per la vendita).

Saranno considerate valide le offerte presentate in modalità telematica, la cui rice-
vuta 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 30 gennaio 2024.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto in forma cartacea deve essere presentata in **busta chiusa**, entro la predetta tempistica, **presso lo studio secondario del professionista delegato sito in Caltanissetta, Viale della Regione n. 12.**

Sulla busta, da presentare senza nessuna annotazione e/o segno di riconoscimento, verranno poi annotate, a cura del professionista delegato o da suo delegato *ad hoc*, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, che

può anche essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito e la data fissata per l'esame delle offerte.

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 "Notaio Giuliana Carano n.q. Proc. Es. n. 73/2013 - Lotto n. ..."** (N.B.: specificare il numero del lotto per il quale si partecipa), **di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto per il lotto cui si intende partecipare, a titolo di cauzione.**

L'offerta cartacea, dopo essere stata depositata presso lo studio del professionista delegato, è irrevocabile salvo quanto disposto dall'art. 571 c.p.c.

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

L'offerta d'acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia "**offer-tapvp.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 almeno al 10 % del prezzo offerto per il lotto cui si intende partecipare**, pena l'inefficacia dell'offerta, esclusivamente tramite **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a "TRIB. DI CL - PROC. ES. N. 73/2013 R.G. ES.", in essere presso l'istituto di credito MONTE DEI PASCHI DI SIENA filiale di Caltanissetta (agenzia di Viale della Regione), al seguente codice **IBAN: IT 64 W 01030 16701**

Il bonifico, con causale "Proc. Es. n. 73/2013 - versamento cauzione Lotto n. ..." (N.B.: specificare il numero del lotto per il quale si partecipa), 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".

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 salvo quanto disposto dall'art. 571 c.p.c.

CONTENUTO COMUNE ALL'OFFERTA CARTACEA ED ALL'OFFERTA TELEMATICA E DOCUMENTI DA ALLEGARE A SECONDA DELLA RELATIVA MODALITA'

L'offerta d'acquisto, cartacea 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, 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.

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.

- Il numero del lotto e i dati identificativi del bene 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 per ciascun lotto (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 90 (novanta) 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;

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

- L'indicazione dei dati dell'assegno circolare non trasferibile emesso 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 o telematica dovranno essere allegati:

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

- La documentazione (nel caso di offerta telematica) attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, da cui risultano 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 (nel caso di offerta cartacea) intestato a "Notaio Giuliana Carano n.q. Proc. Es. n. 73/2013 - Lotto n. ...", a titolo di cauzione;

- 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 minorenni, 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 poteri ovvero la procura e/o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dell'offerente;

- 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'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 **17 settembre 2025** alle ore **10,00** e seguenti, 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.

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 per ciascun lotto, 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 per ciascun lotto in misura non superiore ad un quarto (offerta minima per la partecipazione all'asta), il professionista 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 5.000,00 (Euro cinquemila/00)** per **ciascun Lotto**.

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/gli immobili saranno aggiudicati 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.

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 possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e purché non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base d'asta sopra indicato per ciascun lotto 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 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.

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 a "TRIB. DI CL - PROC. ES. N. 73/2013 R.G. ES." (causale "**Proc. Es. n.**

73/2013 - versamento residuo prezzo Lotto n. ...)”, in essere presso l'istituto di credito MONTE DEI PASCHI DI SIENA filiale di Caltanissetta (agenzia di Viale della Regione), al seguente codice **IBAN: IT 64 W 01030 16701 000004894192**, il prezzo di acquisto detratto l'importo della cauzione già prestata, nel termine indicato nella propria offerta o, in mancanza, **entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale)**, salva la possibilità di chiedere la rateizzazione in non più di tre *tranche* di pari importo, con intervallo trimestrale tra le singole *tranche*, 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.

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.

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.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento del saldo prezzo in favore della procedura esecutiva sarà sostituito, ex art. 41 - co. 4 - D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato.

L'aggiudicatario, su autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, può concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore.

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 proprio studio secondario.

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 e sul sito internet www.astalegale.net; per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi presso lo studio secondario del Notaio Delegato, nonché custode degli immobili staggiti, ogni martedì e venerdì dalle ore 17,00 alle ore 19,00 (Tel. 0934-591818, Fax 0934-591091, e-mail: gcarano@notariato.it), e 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 seguenti recapiti: • telefono: [848 780 013](tel:848780013) • email: garaimmobiliare@astalegale.net.

Caltanissetta, li 04 giugno 2025

Il Professionista Delegato
Notaio Giuliana Carano