

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA - SEZIONE UNICA CIVILE
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE ISCRITTO AL N. 100/2013 R.G.Es.
AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il Dott. Paolo Buono, professionista delegato alle operazioni di vendita dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione nonché custode, rende noto che in data **17.06.2025** alle ore **17:00**, presso il proprio studio in Caltanissetta, via Kennedy n. 46 piano secondo, procederà alla **vendita telematica senza incanto con modalità sincrona mista** della piena proprietà dei seguenti beni immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:

LOTTO UNICO:

"Piena proprietà di: appartamento adibito a civile abitazione sito in via Istria n. 8 a Caltanissetta, piano secondo, identificato al catasto foglio 119/b part. 736 sub 35" il tutto così come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore Ing. Polizzi Giuseppe e successiva integrazione alle quali si rinvia.

Prezzo base: € 68.175,00.

Offerta minima di acquisto per la partecipazione alla vendita (pari al 75% del suddetto prezzo base): **€ 51.131,00.**

Le offerte di acquisto inferiori all'ammontare dell'offerta minima sopra indicata non sono efficaci.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; le eventuali differenze di misura o consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per qualsiasi motivo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto, tranne il debitore ed i soggetti per legge non ammessi alla vendita, possono presentare offerte irrevocabili di acquisto in forma cartacea oppure in via telematica.

L'offerta deve essere presentata, con le specifiche modalità di seguito indicate, a seconda della modalità di presentazione prescelta (cartacea o telematica), entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita.

La validità e l'efficacia dell'offerta sono regolate dal codice di procedura civile.

Indipendentemente dalla modalità di presentazione, l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nel presente avviso o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

L'offerta depositata è irrevocabile, salvo che: a) il professionista delegato ordini l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

A) Le offerte di acquisto possono essere fatte, eccetto che dai debitori, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare a norma dell'art. 579 ult. comma c.p.c.

B) Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa, senza alcuna annotazione all'esterno, e consegnate, a pena d'inefficacia, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita, al professionista delegato presso il proprio studio; il professionista delegato ricevente, o un suo delegato *ad hoc*, provvederanno ad annotare all'esterno della busta il nome, previa identificazione, di chi

materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

C) L'offerta dovrà contenere:

1) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente e copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale dello stesso. Ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza, ovvero eleggere domicilio presso il comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria di effettuare tutte le comunicazioni presso la Cancelleria. L'offerente o il suo procuratore dovrà presentarsi presso lo studio del professionista delegato nel giorno stabilito per la vendita.

Se l'offerente è coniugato dovrà presentare auto-dichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e, se in comunione dei beni, dovranno essere indicati i dati del coniuge.

Se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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 l'offerente è una società o altro ente dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle imprese da cui risulti l'attuale vigenza dell'ente con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

In caso di offerta presentata da più soggetti, l'offerta dovrà contenere l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

2) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;

3) l'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere almeno pari all'offerta minima, a pena di inefficacia dell'offerta;

4) il termine del versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, imposte, diritti e spese conseguenti alla vendita, non superiore a giorni 120 dall'aggiudicazione. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di giorni 120 dall'aggiudicazione;

5) l'espressa dichiarazione di avere preso visione dei documenti ipocatastali allegati all'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. e della perizia di stima.

D) Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate, a pena d'inefficacia, dal deposito, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al **"Dott. Buono Proc. Esec. Imm. N.100/2013"** di una somma, a titolo di cauzione, almeno pari al 10% del prezzo offerto per il lotto per cui si intende partecipare.

Detti assegni saranno inseriti nella busta contenente la relativa offerta d'acquisto.

E) L'offerta presentata è irrevocabile, salvo che: a) il professionista delegato ordini l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto in forma telematica deve essere depositata 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 <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sul portale www.astetelematiche.it.

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

L'offerta presentata con modalità telematiche con relativi allegati deve essere depositata entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita tramite il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della

Giustizia e inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che: a) l'offerta si intende 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; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio della procedura per il recupero coattivo).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, pena l'inefficacia dell'offerta, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "PROC. ESEC. IMM. NR 100/2013 R.G. ES" utilizzando il seguente codice IBAN **IT98N0303216700010000220609**.

L'offerente avrà cura di effettuare il bonifico in tempo utile per risultare accreditato allo scadere del termine per la presentazione delle offerte; la copia della contabile del versamento andrà allegata all'offerta.

L'offerta, a pena d'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).

A) Le offerte di acquisto possono essere fatte, eccetto che dai debitori, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare a norma dell'art. 579 ult. comma c.p.c.

B) Le offerte di acquisto in forma telematica dovranno essere presentate con le modalità e nei termini già sopra specificati.

C) L'offerta dovrà contenere:

1) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente e copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale dello stesso. Ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza, ovvero eleggere domicilio presso il comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria di effettuare tutte le comunicazioni presso la Cancelleria.

Se l'offerente è coniugato dovrà presentare auto-dichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e, se in comunione dei beni, dovranno essere indicati i dati del coniuge.

Se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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 l'offerente è una società o altro ente dovrà essere allegato idoneo certificato del registro delle imprese da cui risulti l'attuale vigenza dell'ente con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

In caso di offerta presentata da più soggetti, 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 eventuali offerte in aumento;

2) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;

3) l'indicazione del prezzo offerto, che dovrà essere almeno pari all'offerta minima;

4) il termine del versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, imposte e diritti conseguenti alla vendita, non superiore a giorni 120 dall'aggiudicazione. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di giorni 120 dall'aggiudicazione;

5) l'espressa dichiarazione di avere preso visione dei documenti ipocatastali allegati all'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. e della perizia di stima;

6) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione con le modalità sopra indicate;

7) il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

8) 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;

9) la documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva da cui risulti anche il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

10) 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 eventuali offerte in aumento;

11) l'attestazione del pagamento del bollo da effettuarsi con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico o carta di credito) tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>.

D) L'offerta depositata è irrevocabile, salvo che: a) il professionista delegato ordini l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTA E FASE SUCCESSIVA ALL'AGGIUDICAZIONE

Il professionista delegato, procederà, presso il proprio studio sito in Caltanissetta, al piano secondo della via Kennedy n. 46, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso, all'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto presentate in forma cartacea ed all'esame delle offerte telematiche, alla presenza fisica degli offerenti che hanno presentato offerta cartacea ed alla presenza online di coloro che hanno formulato offerta telematica, quest'ultimi effettuando l'accesso all'area riservata del sito www.astetelematiche.it utilizzando le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute mediante messaggio all'indirizzo pec indicato nell'offerta.

Anche nel caso di mancata presenza fisica e/o online da parte dell'offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore, sia nel caso di unico offerente che in caso di più offerenti quando la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti e, in quest'ultimo caso, quando ricorrano le condizioni per l'aggiudicazione all'offerente assente sulla base dell'ordine di priorità *infra* descritto e sempre che non ricorrano le condizioni per l'assegnazione, ove richiesta a norma dell'art. 588 c.p.c..
Sull'offerta il professionista delegato provvederà alle deliberazioni a norma degli artt. 572, 573 e 574 c.p.c. e disposizioni in essi richiamate.

In particolare, in presenza di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base sopra indicato, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà 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'art. 588 c.p.c..

In presenza di più offerte cartacee e/o telematiche, il professionista delegato inviterà gli offerenti, fisicamente presenti (offerenti in via cartacea) o online (offerenti in via telematica), ad una gara con la modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta, anche in presenza di due o più offerte di identico importo, nel rispetto del rilancio minimo di euro 5.000,00 (cinquemila/00) per ciascun lotto, e procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c..

La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste contenenti le offerte cartacee e la visualizzazione delle offerte telematiche e il vaglio di ammissibilità delle une e delle altre.

Nel corso della gara, ciascun offerente partecipante alla stessa, potrà formulare offerte in aumento con il rilancio minimo sopra indicato, entro il termine di 3 (tre) minuti dall'offerta precedente.

Il gestore tecnico 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 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente salvo quanto *infra* specificato.

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

Se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 c.p.c. è inferiore al prezzo base sopra indicato, il professionista delegato non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base sopra indicato, il professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Nel caso in cui la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista, sempre che non ricorrano le condizioni per l'assegnazione, ove richiesta a norma dell'art. 588 c.p.c., 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 che ha presentato l'offerta con modalità telematica dovrà versare, nel termine indicato in offerta, comunque non superiore a giorni 120 dall'aggiudicazione, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro giorni 120 dall'aggiudicazione, il residuo prezzo, oltre oneri, imposte e diritti di vendita posti a suo carico, detratto l'importo della cauzione effettivamente versata, tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "PROC. ESEC. IMM. NR 100/2013 R.G. ES" utilizzando il seguente codice IBAN **IT98N0303216700010000220609**.

L'aggiudicatario che ha presentato l'offerta con modalità cartacea dovrà versare, nel termine indicato in offerta, comunque non superiore a giorni 120 dall'aggiudicazione, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro giorni 120 dall'aggiudicazione, il residuo prezzo, oltre oneri, imposte e diritti di vendita posti a suo carico, detratto l'importo della cauzione

effettivamente versata, o tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "PROC. ESEC. IMM. NR 100/2013 R.G. ES" utilizzando il seguente codice IBAN **IT98N0303216700010000220609**, oppure mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Dott. Buono Proc. Esec. Imm. N.100/2013".

In caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e dell'art. 177 disp. att. c.p.c..

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo entro il termine di cui sopra, salva la possibilità di chiedere la rateizzazione sino a mesi 12 (dodici), previa istanza al Giudice dell'Esecuzione.

Ove il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, l'aggiudicatario, che ne faccia richiesta, potrà essere autorizzato ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia prestata una fideiussione, autonoma, irrevocabile e a prima richiesta ex art. 574 c.p.c., 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 c.p.c., primo comma, secondo periodo, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

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

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del T.U. 6.6.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente avviso di vendita, si applicano le norme vigenti.

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

La visione dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima degli immobili posti in vendita potrà aversi consultando il sito www.astegiudiziarie.it e il portale delle vendite pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia.

Maggiori chiarimenti presso lo studio del professionista delegato, come sopra indicato, nei giorni del lunedì dalle ore 10:00 alle ore 12:00 e Mercoledì dalle ore 16:00 alle ore 18:00, tel. 0934 21469. Presso la stessa sede sono eseguite dal professionista delegato tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione.

Caltanissetta, 27.03.2025.

Il Professionista Delegato
Paolo Buono

