

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita Telematica Sincronica Mista, ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il professionista delegato alla vendita Dott.ssa Carmen Stefania Falzone, Dottore Commercialista e Revisore Legale, con studio in Caltanissetta nel viale Sicilia n. 14 – Tel. 0934 591010/596789 – rende noto che il **giorno 23 Settembre 2025 alle ore 16:00** presso il proprio studio, avrà luogo avanti a sé, la vendita Telematica Sincronica Mista dei beni di seguito indicati:

- **Lotto 1:** il diritto reale di proprietà su:

Appartamento sito in Santa Caterina Villarmosa, via Gorizia n. 40, piano 4, composto da soggiorno, due vani, veranda chiusa, cucina, bagno, ripostiglio e terrazza, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa al Foglio 51 Part. 451 Sub. 16 (ex 15) – Cat. A/3.

Il prezzo base d'asta per il lotto è fissato in **€ 34.804,69**.

Offerta minima di acquisto per la partecipazione alla vendita (pari al 75% del prezzo base d'asta):
€ 26.103,52

Ogni aumento al rialzo non potrà essere inferiore ad € 2.000

- **Lotto 2:** il diritto reale di proprietà su:

Locale Deposito sito in Santa Caterina Villarmosa, via Gorizia n. 40, piano 1S, mq. 30, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa al Foglio 51 Part. 451 Sub. 5 – Cat. C/2.

Tale immobile si trova allo stato rustico con pavimenti in cemento e pareti e soffitto privi di intonaco ed è dotato di una porta metallica di accesso.

Il prezzo base d'asta per il lotto è fissato in **€ 1.898,44**.

Offerta minima di acquisto per la partecipazione alla vendita (pari al 75% del prezzo base d'asta):
€ 1.423,83

Ogni aumento al rialzo non potrà essere inferiore ad € 500

- **Lotto 3:** il diritto reale di proprietà su:

Autorimessa sita in Santa Caterina Villarmosa, via Gorizia n. 40, piano T, mq. 23, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Caterina Villarmosa al Foglio 51 Part. 451 Sub. 8 – Cat. C/6.

Tale immobile è in buono stato di conservazione ed è dotato di una saracinesca metallica.

Il prezzo base d'asta per il lotto è fissato in **€ 3.322,27**.

Offerta minima di acquisto per la partecipazione alla vendita (pari al 75% del prezzo base d'asta):
€ 2.491,70

Ogni aumento al rialzo non potrà essere inferiore ad € 500

- **Lotto 5:** diritto reale di Proprietà su:

Terreno Edificabile sito in Santa Caterina Villarmosa, mq 69, censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Caterina Villarmosa al Foglio 51 Part. 559, seminativo classe 1.

Tale terreno ricade in zona B2 del piano di fabbricazione del comune di Santa Caterina Villarmosa con indice di densità fondiaria pari a 5 mc/mq. La volumetria edificabile può essere utilizzata per costruire in sopraelevazioni su edifici adiacenti già esistenti.

Il prezzo base d'asta per il lotto è fissato in **€ 5.458,01**

Offerta minima di acquisto per la partecipazione alla vendita (pari al 75% del prezzo base d'asta):

€ 4.093,51

Ogni aumento al rialzo non potrà essere inferiore ad € 500

- **Lotto 6 :** diritto reale di Proprietà su:

Terreno Edificabile sito in Santa Caterina Villarmosa, mq 17, censito al Catasto Terreni del Comune di Santa Caterina Villarmosa al Foglio 51 Part. 721, seminativo classe 1.

Tale terreno ricade in zona B2 del piano di fabbricazione del comune di Santa Caterina Villarmosa con indice di densità fondiaria pari a 5 mc/mq. La volumetria edificabile può essere utilizzata per costruire in sopraelevazioni su edifici adiacenti già esistenti.

Il prezzo base d'asta per il lotto è fissato in **€ 1.344,73.**

Offerta minima di acquisto per la partecipazione alla vendita (pari al 75% del prezzo base d'asta):

€ 1.008,55.

Ogni aumento al rialzo non potrà essere inferiore ad € 500.

A norma dell'artt. 588 e 589 c.p.c. i creditori possono proporre istanza per l'assegnazione del lotto al prezzo a base d'asta, stabilito per l'esperimento della vendita di cui al presente bando.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive legalmente costituite nonché di quelle nascenti dalla situazione dei luoghi. L'immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura e, pertanto, 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 alcun motivo.

Da ciò ne discende che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, ovvero per qualsiasi altro motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per tutto quanto non meglio indicato nel presente avviso si rinvia al contenuto tutto della

C.T.U. cui si fa riferimento.

La vendita si svolgerà in modalità telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di vendita e della normative regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. nonché in base al Decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32.

Tutte le attività strumentali alla esecuzione dell'incanto dovranno esperirsi in alternativa presso il proprio studio professionale sito in Viale Sicilia n. 14.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

Le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità; coloro che hanno formulato offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato alla vendita.

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo sia in via telematica sia comparando dinnanzi al professionista delegato.

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 antecedente a quello fissato per la vendita, con la precisazione che saranno valide le offerte presentate in telematico 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.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

1. L'offerta di acquisto in forma cartacea deve essere presentata, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato, Dott.ssa Carmen Stefania Falzone, in Caltanissetta Viale Sicilia n. 14;
2. All'esterno della busta dovrà essere annotato il nome di chi materialmente provvede al deposito e la data fissata per l'esame delle offerte;
3. Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate - a pena di inefficacia - dal deposito, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a: "Tribunale di Caltanissetta Proc. Esecutiva

13/2010 Lotto n. __”, di una somma, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto. Il suddetto assegno dovrà essere inserito all'interno della busta contenente l'offerta di acquisto unitamente alla fotocopia del documento d'identità di chi fa l'offerta.

L'offerta deve inoltre contenere gli elementi essenziali richiesti dall'ordinanza di vendita ossia i dati identificativi, completi di indicazione del codice fiscale, dell'offerente, del suo regime patrimoniale coniugale ove coniugato, i dati identificativi del bene oggetto della offerta, l'indicazione del prezzo offerto, anche inferiore nei limiti di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base, i tempi e le modalità di pagamento dello stesso e degli oneri tributari, tempi contenuti nei limiti di giorni 90 dalla data di aggiudicazione e l'espressa attestazione di avere preso visione della relazione di stima.

L'offerta cartacea, una volta presentata 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

1. 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 <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";

2. 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;

3. 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;

4. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% (dieci) del prezzo offerto, pena l'inefficacia dell'offerta, esclusivamente tramite bonifico bancario

sul conto corrente bancario intestato alla “**Tribunale di Caltanissetta Proc. Esecutiva 13/2010**” al seguente codice “**IBAN: IT 59 Q 08952 16701 000000138768**”. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.Es.n. 13/2010 e numero del Lotto – Versamento cauzione**”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito della somma sul conto suddetto abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico in tempo utile è causa di nullità dell'offerta;

5. L'offerente deve, altresì, procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.

L'offerta telematica, una volta inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it e ricevuta la pec di avvenuta consegna, è irrevocabile.

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

L'offerta d'acquisto, cartacea e/o telematica, deve contenere nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente oltre all'indicazione del lotto cui si intende riferire l'offerta.

1. 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 del Tribunale.

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

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

4. Se l'offerente è minorenni, interdetto e/o inabilitato, l’offerta dovrà essere sottoscritta rispettivamente dai genitori, dal tutore ovvero anche da parte del curatore previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

5. I dati identificativi del lotto per il quale l'offerta viene proposta.

6. L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto (75%) del prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, pena l'inefficacia dell'offerta. Non saranno, pertanto, ritenute valide offerte inferiori.

7. 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.

8. L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dei documenti ipocatastali a corredo.

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

10. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

11. L'indicazione dei dati dell'assegno circolare non trasferibile relativo alla cauzione, in caso di offerta cartacea.

12. L'eventuale recapito di telefonia fissa e/o mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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

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

• l'assegno circolare non trasferibile intestato a: **"Tribunale di Caltanissetta Proc. Esecutiva. 13/2010"** (nel caso di offerta cartacea);

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o l'applicazione del c.d. "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione e contestualmente al versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate anche le spese 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 coniuge;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- 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 o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Nel giorno fissato per la vendita e la 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.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata 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 e/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, purchè non inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° c.p.c., salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincronica 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 delle 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.

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

Il gestore tecnico della vendita telematica, Società "Astegiudiziarie Inlinea Spa", allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al professionista delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Nel caso in cui non 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 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 codice **"IBAN: IT 59 Q 08952 16701 000000138768"** 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, nel termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

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

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie per il pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, ai fini della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, poste per legge a carico dell'aggiudicatario, comporterà 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 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

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 tranches 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 prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, per un importo pari ad almeno il 30% (trenta) 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 30 (trenta) giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587, primo comma, secondo periodo, c.p.c., nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

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

Maggiori informazioni, previo appuntamento telefonico allo 0934 591010/596789, presso lo studio del professionista delegato Dott.ssa Carmen Stefania Falzone.

La partecipazione alla vendita, sia in forma cartacea e/o in forma telematica, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella 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 (P.V.P.) del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it.
- pubblicazione di specifico avviso su un giornale locale (La Sicilia)

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

Caltanissetta, li 25/06/2025

Il Professionista Delegato
D.ssa Carmen Stefania Falzone