

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista,

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 61/2022

Il sottoscritto avv. Antonino Maria Falzone del foro di Caltanissetta, professionista delegato alla vendita nominata dal Giudice delle Esecuzioni immobiliari, con provvedimento del 25/10/2023, notificato in pari data, nel procedimento esecutivo recante il n. 61/2022 R.G. Es. a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 8 APRILE 2025 alle ore 17:00**, presso il proprio studio professionale sito in San Cataldo (CL) nel Corso Sicilia n. 11, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO: Fabbricato civile ubicato a Caltanissetta (CL) - Via Colonnello Eber n 12, piano 1.

Esso risulta censito al N.C.E.U. di Caltanissetta al foglio 92 particella 393 sub 4, classe 3, categoria A/3, consistenza 4,5 Vani, piano 1, superficie catastale mq 101, Rendita euro 255,65. L'accesso all'appartamento avviene da corte esterna pertinenziale l'immobile, accedendo dalla scala condominiale, attraverso una rampa di scale si accede alla porta d'ingresso posta sul lato sinistro. L'appartamento è composto da un salone-sala da pranzo di mq 35,41, da una zona cucina mq 6,36, un ripostiglio di mq 1,90, un corridoio di mq 4,21, un wc di mq 7,58, una camera da letto 1 di mq 11,48 ed una camera da letto 2 di mq 15,27 per

una superficie totale lorda pari a mq 98,00 ed una superficie non residenziale dei tre balconi pari a mq 10,00

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

Regolarità edilizia

La descrizione dell'immobile ed ogni altra notizia utile ad esso relativa è meglio esplicitata nella relazione di stima redatta dal nominato CTU, ing. Giuseppe Nicoletti, a cui si rinvia.

Prezzo base d'Asta € **27.562,50** (Euro **ventisettemilacinquecentosessantadue/50**).

L'offerta minima efficace, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., non è efficace se è inferiore di oltre ¼ al prezzo base stabilito.

Lotto UNICO

27.562,50 (Euro ventisettemilacinquecentosessantadue/50).

L'offerta minima efficace, ai sensi dell'art.571 c.p.c., non può essere inferiore ad € **20.671,87 (ventimilaseicentosestantuno/87).**

A norma degli 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'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in

tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche non apparenti e purchè legalmente esistenti. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri pregiudizievoli. Ogni ulteriore onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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 e/o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

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 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita (7 aprile 2025) con 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 CARTECEA

L'offerta di acquisto in forma cartacea deve essere presentata, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato, avv. Antonino Maria Falzone, sito in San Cataldo (CL) Corso Sicilia n. 11.

Sulla busta – da presentare senza nessuna annotazione e/o segno di riconoscimento – verranno poi annotate, a cura del professionista delegato, le sole generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data fissata per la vendita.

La busta dovrà contenere il documento di identità dell'offerente e l'assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione.

L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo, mediante applicazione della relativa marca vigente (attualmente pari ad € 16,00).

La cauzione, in caso di presentazione dell'offerta con modalità cartacea, dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione, intestato all'ordine: "avv. Antonino Maria Falzone n.q. – procedura Esecutiva immobiliare n. 61/2022 del Tribunale di Caltanissetta" e, a norma dell'art. 571 c.p.c., non può essere inferiore al 10% del prezzo offerto, pena l'inefficacia dell'offerta. Detta cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Nessuna somma sarà richiesta in questa fase quale fondo spese.

L'offerta cartacea, una volta presentata presso lo studio del professionista delegato, è irrevocabile.

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, purchè completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta in questo caso dovrà essere sottoscritta da parte di tutti gli offerenti, dovrà essere indicato chi tra essi ha l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento 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.doauction.it. Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta di acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 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 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 al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, pena l'inefficacia dell'offerta, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso l'Istituto bancario BCC "G. Toniolo e San Michele" di San Cataldo intestato alla procedura Esecutiva Immobiliare n. 61/2022 al seguente Iban: IT49W089528342000000022375; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 61/2022 del Tribunale di Caltanissetta-versamento cauzione*" e con l'indicazione del lotto per cui si concorre (in caso di più lotti posti in vendita), 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".

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@giustiziacert.it, diventa irrevocabile nel momento in cui si riceve la pec di avvenuta consegna.

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

L'offerta di acquisto, cartacea e/o telematica, deve contenere:

- nome, cognome, luogo 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.
- 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.
- Se l'offerente è coniugato dovrà presentare autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e, se in comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del proprio coniuge.
- 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 fisica che sottoscrive l'offerta e con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale.
- Se l'offerente è minorenne, 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.
- I dati identificativi del lotto per il quale l'offerta viene proposta.

- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto (75%) del prezzo base d'asta, indicato nel presente avviso di vendita, pena l'inefficacia dell'offerta.
- Il termine del versamento del saldo prezzo, nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che comunque non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione, con la possibilità di consentire una rateizzazione in non più di tre *tranche* trimestrali di pari importo e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
- L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dei documenti ipocatastali 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 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 corrente 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 "avv. Antonino Maria Falzone n.q. Procedura esecutiva Immobiliare n. 61/2022 R.G. Es. del Tribunale di Caltanissetta" (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 poste a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, 7° comma 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 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, 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.doauction.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 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 esser disposta in suo favore.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente. Se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo a 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 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. Ogni rilancio non potrà però essere inferiore a € 2.000,00.

Il lotto per cui si concorre verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Il gestore tecnico della vendita telematica, **EDICOM srl**, 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.doauction.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.doauction.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 adesioni degli offerenti, il professionista delegato quando ritiene che non vi siano serie possibilità 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 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 IT49W089528342000000022375 relativo alla procedura esecutiva oggetto della presente vendita, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), entro il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), salva la possibilità di chiedere la rateizzazione in non più di tre *tranche* trimestrali di pari importo.

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. Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, al versamento su libretto 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 e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa nella misura che verrà indicata, al momento, dal professionista delegato.

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 degli artt. 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, 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 (30) per cento del prezzo di vendita. La fideiussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del Giudice dell'Esecuzione, il quale valuterà la capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587, primo comma, secondo periodo, c.p.c., nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

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.

Maggiori informazioni possono essere reperite contattando il professionista delegato, avv. Antonino Maria Falzone, presso lo studio del medesimo sito in San Cataldo, nel Corso Sicilia n. 11, previo appuntamento telefonico, al seguente recapito mobile: 3284878554.

La partecipazione alla vendita, sia in forma cartacea che 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.

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

San Cataldo, 19/12/2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Antonino Maria