N. 1719/2025 Reg. Gen.

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE

Avviso di vendita telematica sincrona a partecipazione mista,

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

Il Notaio Dr.ssa Cecilia Claudia Romano, con studio in Caltanissetta Via Kennedy n. 46, delegato alla vendita dall'Ill.mo Giudice nel procedimento di divisione giudiziale n. 1719/2025 R.G.,

AVVISA

che in data **3 dicembre 2026 alle ore 12,00** presso il suo studio, avrà luogo la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

piena proprietà di un appartamento al piano terzo e di un box al piano seminterrato siti in Santa Caterina Villarmosa (CL) Via Juan Palach n. 2 e Via Papa XII n. 5

Censiti al C.F. del Comune di Santa Caterina Villarmosa (CL) al Foglio 50:

- particella 515 sub. 7 – P3 – cat. A/2 – cl. 2 – vani 7,5 – R.C. € 261,46;

- particella 515 sub. 12 – PS1 – cat. C/6 – cl. 3 – mq. 15 – R.C. € 28,66;

Il prezzo a base d'asta è fissato in Euro 67.837,50.

Offerta minima di acquisto per la partecipazione alla vendita (pari al 75% del suddetto prezzo base): Euro 50.878,13.

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

Secondo quanto riferito dall'Esperto l'edificio cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è di antica realizzazione ubicato vicino al centro storico del comune di Santa Caterina Villarmosa provincia di Caltanissetta.

Dal punto di vista urbanistico, stante il mancato ritrovamento da parte degli uffici della concessione edilizia, l'Espero precisa quanto segue: "*essendo comunque stata rilasciata licenza edilizia e successiva variate per l'immobile (nel dettaglio, una Licenza di Costruzione del*

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

29.01.1973 – variante interna alla licenza 18/M del 1968 che non si riesce a rinvenire il fascicolo in archivio) ed essendo l'appartamento perfettamente conforme dal punto di vista catastale come da dichiarazione di protocollo CL0025265 del 28/05/2022 (vedasi planimetria catastale allegato n. 6) e come riscontrato dal CTU nel sopralluogo del 29/11/2024, il tutto rappresentato nella planimetria eseguita dal ctu nell'allegato n. 2, ***si può presumere (in assenza del ritrovamento del fascicolo nell'archivio del Comune di Santa Caterina Villarmosa) che il bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico è conforme".***

Con riferimento invece alla certificazione APE l'Esperto precisa che l'immobile " *... è da collocarsi nella classe "G" ... "Per adeguare l'impianto alle normative vigenti è necessario collocare una nuova caldaia a condensazione, collegata alla rete di distribuzione dell'energia il cui costo è pari ad € 1.300,00 – 1.500,00. Nella valutazione complessiva dell'immobile, come costo a detrarre, lo scrivente prenderà in considerazione l'incidenza maggiore (€ 1.500,00)".*

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 meglio descritte nella relazione dell'Ing. Nicola Bello cui si fa esaustivo riferimento.

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 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 relazione dell'Ing. Nicola Bello cui si fa esaustivo riferimento.

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.**

L'offerta deve essere presentata, con le specifiche modalità di seguito indicate, a seconda

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

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.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

1) L'**offerta di acquisto in forma cartacea, munita di marca da bollo,** deve essere presentata, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato, Notaio Cecilia Claudia Romano, in Caltanissetta Via Kennedy n. 46.
2) Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate – a pena di inefficacia - dal deposito, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "Notaio Cecilia Romano – R.G. 1719/2025", di una somma, a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto per il lotto cui si intende partecipare. Il suddetto assegno dovrà essere inserito all'interno della busta contenente l'offerta di acquisto.

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 offerta presentata da più soggetti, la stessa completa dei dati di tutti gli offerenti, dovrà essere sottoscritta da parte di tutti gli offerenti, indicando anche chi tra gli offerenti ha l'incarico e la facoltà di formulare le eventuali offerte in aumento e dovranno altresì 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

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

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 dieci per cento (10%) del prezzo offerto, pena l'inefficacia dell'offerta, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato al Procedimento n. 1719/2025 R.G. al seguente codice Iban: **IT 40 L 08952 16701 000000360589 (BCC G. Toniolo e San Michele di San Cataldo).** Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
Il bonifico, con causale "Proc. n. 1719/2025 R.G. versamento cauzione", dovrà essere effettuato in tempo utile in modo tale che l'accredito della somma sul conto suddetto abbia luogo entro lo scadere del termine per la presentazione delle offerte. 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".

6) **In caso di offerta formulata da più persone**, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta con specificazione dell'incarico e della facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerta telematica, una volta inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si riceve 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:

1) 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.

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

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 auto-dichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e se in comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del 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 non fisica 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.

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

2) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta viene proposta.

3) L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo a base d'asta, pena l'inefficacia dell'offerta.

4) 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

5) L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dei documenti ipo-catastali a corredo.

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

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

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

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

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

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 sul conto della procedura esecutiva, da cui risulti anche il codice IBAN

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

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 "Notaio Cecilia Romano – R.G. 1719/2025" (nel caso di offerta cartacea);
- la eventuale 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;

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, purché non inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo a base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc, salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

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 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.

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

Ogni rilancio non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.

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

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie 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, procederà all'aggiudicazione sulla scorta degli elementi di seguito elencati 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 offerta con modalità telematica dovrà versare mediante bonifico sul codice Iban **IT 40 L 08952 16701 000000360589 (BCC G. Toniolo e San Michele di San Cataldo)**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 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario che ha presentato l'offerta con modalità cartacea dovrà versare, o tramite bonifico sul codice Iban **IT 40 L 08952 16701 000000360589 (BCC G. Toniolo e San Michele di San Cataldo)**relativo alla procedura esecutiva in oggetto, oppure mediante assegni circolari non trasferibili intestati a " Notaio Cecilia Romano – R.G. 1719/2025", il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nella propria offerta o,

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

in mancanza, nel termine di 120 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.

Nel caso di vendita o di assegnazione del bene gravato da ipoteca, con l'autorizzazione del Giudice, potrà concordare con il creditore ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore; in tal caso nel provvedimento di vendita o di assegnazione si dovrà menzionare l'assunzione del debito (art. 508 c.p.c.);

Inoltre l'aggiudicatario, sempre entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 585 c.p.c. dovrà effettuare una **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà** che, attesti e fornisca al giudice dell'esecuzione e/o al professionista delegato, tutte le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, circa la provenienza delle somme utilizzate ai fini dell'acquisto dell'immobile, oggetto di aggiudicazione.

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, nonché il mancato deposito della dichiarazione ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 585 c.p.c. – adempimenti tutti che sono posti 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 cpc e 177 disp. att. cpc.

Laddove ricorrano giustificati motivi, su istanza dell'aggiudicatario, il Giudice potrà disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo ratealmente sino a dodici mesi.

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 (30) per cento del prezzo di vendita. La fideiussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del Giudice, 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.

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

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

Maggiori informazioni possono essere reperite contattando il professionista delegato Notaio Cecilia Claudia Romano, presso lo studio del medesimo sito in Caltanissetta nella via Kennedy n. 46 nei giorni di lunedì e giovedì dalle ore 16:00 alle ore 19:00.

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 sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione sui SOCIAL MEDIA MARKETING (FACEBOOK ed INSTAGRAM) a cura di Aste Giudiziarie in linea spa;
- pubblicazione sulla VETRINA PERMANENTE visibile su RETE ASTE. IT con apposito link presente sul sito web del Tribunale.

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

Caltanissetta, lì 07 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

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