

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON
MODALITÀ SINCRONA MISTA

N. 16/2024 R. G.Es. Imm.

L'Avv. Laura Alfano con studio a Caltanissetta, in via Nino Savarese n. 47, n.q. di Delegata alla Vendita nominata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltanissetta, rende noto che in **data 13 ottobre 2026 alle ore 16:00** presso il suo studio, avrà luogo la vendita, in modalità sincrona mista, senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNO

Proprietà superficiaria di un appartamento ubicato al secondo piano dell'edificio condominiale sito in Comune di Caltanissetta via Luigi Bruno n° 6, composto da quattro vani, cucina, servizi e balconi. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al **foglio 119 particella 1396 sub 8**, Rendita € 386,05, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie mq 147 di cui mq 140 escluse aree scoperte. Classe Energetica G.

Descrizione: Trattasi di un appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano di un edificio condominiale multipiano sito nella zona periferica sud-ovest del centro abitato di Caltanissetta, avente accesso dal civico n° 6 di via Luigi Bruno.

Lo stesso è servito da un vano scala condominiale dotato di ascensore che sbarca in un ampio pianerottolo, dal quale, attraverso portoncino caposcala, si accede in un vano soggiorno e, a seguire nella zona pranzo dotata di angolo cucina con annessa lavanderia. Dalla zona pranzo si accede ad un corridoio che disimpegna, in ordine, una prima camera da letto, un WC, un ripostiglio e altre due camere da letto.

L'appartamento è altresì dotato di due ampi balconi, dei quali uno a servizio della zona pranzo e l'altro a servizio della camera da letto principale.

Superficie netta di mq 116,24, a cui corrisponde una superficie lorda di mq 135,75, ed una superficie a balconi di mq 19,32.

La pavimentazione è in gres porcellanato smaltato e gli intonaci interni sono di tipo civile con ultimo strato in gesso e coloritura ad idropittura di vari colori. I servizi

igienici sono dotati dei principali apparecchi sanitari e le loro pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica come anche la parete di pertinenza dell'angolo cucina.

Dal punto di vista impiantistico, l'impianto elettrico appare adeguato agli standard realizzativi dell'epoca di realizzazione. L'impianto termico per riscaldamento è costituito da elementi radianti in alluminio e pertinente rete di distribuzione alimentati da caldaia a gas metano, la quale produce anche l'acqua calda per usi sanitari, mentre alcuni ambienti sono dotati di climatizzatore. L'impianto idrico è invece alimentato da una riserva idrica condominiale.

Il valore di mercato è pari a € 106.162,50.

Quote di 2/24 di proprietà superficiaria dei locali ad uso comune ubicati su più piani, facenti parte del medesimo edificio condominiale sito in Comune di Caltanissetta via Luigi Bruno n° 6, così catastalmente individuati:

- **foglio 119, part. 1396 sub 3**, rendita € 143,78, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 58 mq, piano T, superficie mq 67;

Descrizione: Trattasi di un locale con destinazione a deposito facente parte del medesimo edificio condominiale, utilizzato saltuariamente per le riunioni di condominio, avente accesso dal portico a piano terra frontistante la via Luigi Bruno attraverso tre ampie aperture. Lo stesso è costituito da un unico grande ambiente dotato di finestre che si affacciano su un portico retrostante e da un piccolo servizio igienico in precarie condizioni.

Superficie netta di mq 59,55, a cui corrisponde una superficie lorda di mq 70,56.

Sulla base della quota di proprietà, pari a 2/24, il valore finale dell'immobile si caratterizza in € 3.067,33.

- **foglio 119, part. 1396 sub 4**, rendita € 339,62, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 137 mq, piano T, superficie mq 145;

Descrizione: Trattasi di un ambiente allo stato attuale inutilizzato, facente parte del medesimo edificio condominiale, avente accesso attraverso un portico prospiciente sulla corte interna retrostante. Lo stesso si presenta incompleto in quanto, benché rifinito con pavimentazione e intonaco, risulta privo di infissi e impianto elettrico.

Superficie netta di mq 105,47, a cui corrisponde una superficie lorda di mq 119,23.

Sulla base della quota di proprietà, pari a 2/24, il valore finale dell'immobile si concretizza in € 5.464,71

- **foglio 119, part. 1396 sub 5**, rendita € 141,30, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 57 mq, piano 1, superficie mq 62;

Descrizione: Trattasi di un locale con destinazione a deposito facente parte del medesimo edificio condominiale, utilizzato come locale di sgombero, avente accesso dal portico laterale a primo piano. Lo stesso è accessibile attraverso tre ampie aperture ed è costituito da un unico grande ambiente dotato di finestre che si affacciano su un portico retrostante.

Superficie netta di mq 60,00, a cui corrisponde una superficie lorda di mq 70,56.

Sulla base della quota di proprietà, pari a 2/24, il valore finale dell'immobile si concretizza in € 3.234,00.

- **foglio 119, part. 1396 sub 18**, rendita € 327,23, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 132 mq, piano 7, superficie mq 145;

Trattasi di un locale con destinazione a deposito utilizzato come locale di sgombero, facente parte del medesimo edificio condominiale, ubicato nel sottotetto al settimo piano e avente accesso direttamente dal pianerottolo del vano scala. Lo stesso è costituito da un unico grande ambiente completamente al rustico e pertanto privo di qualsiasi finitura e impianto.

Superficie netta di mq 116,24, a cui corrisponde una superficie lorda di mq 135,75.

Sulla base della quota di proprietà, pari a 2/24, il valore finale dell'immobile si concretizza in € 2.828,13.

- **foglio 119, part. 1396 sub 19**, rendita € 290,04, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 117 mq, piano 8, superficie mq 145;

Trattasi di un locale con destinazione a deposito facente parte del medesimo edificio condominiale, gemello del precedente, utilizzato anch'esso come locale di sgombero, ubicato nel sottotetto all'ottavo piano e accessibile direttamente

dal pianerottolo del vano scala. Lo stesso è costituito da un unico grande ambiente completamente al rustico e pertanto privo di qualsiasi finitura e impianto.

Superficie netta di mq 116,24, a cui corrisponde una superficie lorda di mq 135,75.

Sulla base della quota di proprietà, pari a 2/24, il valore finale dell'immobile si concretizza in € 2.828,13.

- **foglio 119, part. 1396 sub 26**, rendita € 282,60, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 114 mq, piano S1, superficie mq 122.

Descrizione: Trattasi di un locale con destinazione a deposito facente parte del medesimo edificio condominiale, totalmente inutilizzato, ubicato nel piano seminterrato e avente accesso direttamente dal pianerottolo del vano scala. Lo stesso è costituito da un unico grande ambiente completamente al rustico e pertanto privo di qualsiasi finitura e impianto.

Superficie netta di mq 114,82, a cui corrisponde una superficie lorda di mq 126,60.

Sulla base della quota di proprietà, pari a 2/24, il valore finale dell'immobile si concretizza in € 2.637,50

Prezzo base d'asta dell'intero lotto uno: € 120.939,50 (pari alla stima dell'esperto al valore netto degli oneri) con offerta minima di € 90.704,62 (pari al 75% del suddetto prezzo base).

LOTTO DUE

Proprietà superficiaria, con ogni frutto, pertinenza, accessione, servitù attive e passive, di un garage ubicato al piano seminterrato dell'edificio condominiale sito in Comune di Caltanissetta via Luigi Bruno n° 6, composto da un unico locale. L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta al **foglio 119 particella 1396 sub 21**, Rendita € 101,64, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, piano S1, superficie mq 24.

Descrizione: Trattasi di un locale destinato a garage ubicato al piano seminterrato dell'edificio condominiale di cui trattasi, carrabilmente accessibile attraverso una rampa con ingresso su via Luigi Bruno regolata da cancello metallico automatizzato. L'accesso al garage avviene dalla seconda apertura da sinistra e l'interno è costituito

da un unico vano pavimentato con marmette e rifinito con intonaco di tipo civile, dotato altresì di impianto elettrico.

Superficie netta di mq 24,30, a cui corrisponde una superficie lorda di mq 28,56.

Prezzo base d'asta: € 16.418,80 (pari alla stima dell'esperto e al valore al netto degli oneri) con offerta minima di € 12.314,10 (pari al 75% del suddetto prezzo base).

Trattandosi di immobili in cooperativa dei quali l'esecutato ha acquisito il solo diritto di proprietario superficiario, rimanendo in capo al Comune di Caltanissetta la proprietà dell'area, occorre determinare gli oneri economici per l'acquisizione della piena proprietà degli stessi, i quali andranno detratti dai valori di mercato individuati con il metodo di stima scelto, determinando così il valore del diritto superficiario.

Nel caso di che trattasi, trova applicazione la procedura stabilita dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 16.02.2017, con i criteri applicativi di cui alla Determina Dirigenziale n. 345 del 10/03/2021, in adeguamento all'intervenuta L.R. n. 21/2020.

NOTIZIE URBANISTICHE ED EDILIZIE *(ai sensi dell'art. 46 del T.U. 6.6.2001 n. 380 e dell'art. 40 della L. 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni)* Dai titoli abilitativi acquisiti dall'esperto stimatore presso la Direzione III Urbanistica e Mobilità del Comune di Caltanissetta risulta quanto segue: L'intero edificio condominiale sito in Caltanissetta, via Luigi Bruno n. 6, è stato autorizzato con **Concessione Edilizia n. 31436 del 25.01.1993** e con successiva **Concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 13 della L. 47/1985, rilasciata in data 02.11.2010** in testa alla ditta costruttrice. In data **27.05.2011** è stato rilasciato il **certificato di abitabilità/agibilità**. Per le opere interne realizzate nei singoli appartamenti è stata presentata comunicazione ex art. 9 della L. 47/1985.

LOTTO UNO: *Appartamento sub 8 (piano 2°):* L'immobile risulta autorizzato e agibile come da certificato di agibilità del 27.05.2011 (piano secondo lato A, un appartamento composto da ingresso-salotto, cucina soggiorno, lavanderia, disimpegno, tre vani, bagno w.c. e ripostiglio — catasto foglio 119 particella 1396 sub 8). Le planimetrie catastali risultano conformi ai rilievi effettuati.

Locale condominiale sub 3 (piano T): L'immobile risulta agibile in base al certificato di agibilità del 27.05.2011. Tuttavia, nel corso delle operazioni peritali è stata rilevata la presenza di un **piccolo servizio igienico in difformità rispetto alla planimetria catastale**, per cui si renderà necessario procedere all'aggiornamento catastale mediante presentazione di pratica DOCFA, previa **C.I.L.A. tardiva** da inoltrare al

S.U.E. del Comune di Caltanissetta. I relativi oneri complessivi sono stimati in **€ 2.000,00, a carico in solido di tutti i condomini**. Si avvisa l'aggiudicatario che la regolarizzazione di detto immobile non grava esclusivamente sull'acquirente, bensì sul condominio nella sua interezza.

Locali condominiali sub 4 (piano T), sub 5 (piano 1°), sub 26 (piano S1): Gli immobili risultano agibili in base al certificato di agibilità del 27.05.2011. Le planimetrie catastali risultano conformi ai rilievi effettuati.

Locali condominiali sub 18 (piano 7°) e sub 19 (piano 8°): I predetti locali, **sebbene individuati in progetto e catastati, non sono dichiarati agibili in quanto allo stato rustico** (privi di qualsiasi finitura e impianto), come risulta dal certificato di agibilità del 27.05.2011. Si avvisa l'aggiudicatario di tale circostanza.

LOTTO DUE: *Garage sub 21 (piano S1):* L'immobile è compreso nel piano boxes descritto nel certificato di agibilità del 27.05.2011 (piano boxes a quota 530,98, composto da dodici boxes, un locale autoclave, un locale cantinola comune). Le planimetrie catastali risultano conformi ai rilievi effettuati. **Vincoli e limitazioni ulteriori:** Per quanto rilevabile dalla certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c., dai titoli abilitativi edilizi e dalle visure catastali, sugli immobili oggetto di pignoramento **non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità, vincolo o onere condominiale opponibile all'acquirente, diritto demaniale, censo, livello o uso civico.**

Si avvisa che 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. 47/1985**, come previsto dall'ordinanza di delega.

Per il trasferimento, l'acquirente deve effettuare un versamento per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà sulla scorta delle determinazioni della Direzione III Urbanistica, Pianificazione Territoriale e Mobilità, nonché effettuare modifica della convenzione a suo tempo stipulata con l'Amministrazione.

Stante la competenza del Comune di Caltanissetta nel determinare il quantum del predetto versamento al momento dell'eventuale richiesta del richiedente, può nella predetta sede individuarsi l'onere di massima per fattispecie similari, che può quantificarsi in € 4.000,00 al quale vanno aggiunte € 2.000,00 per spese notarili e/o di segreteria per la modifica dell'atto di convenzione, per un onere complessivo di **€ 6.000,00** il prezzo base d'asta tiene in conto tali spese in proporzione tra i due lotti.

Tutto meglio descritto nella Relazione di Consulenza Tecnica che deve intendersi qui richiamata.

Gli immobili sono allo stato occupati.

In ragione di quanto disposto dall'On.le G.E. la vendita si volgerà alle seguenti

MODALITÀ E CONDIZIONI

Gestore della vendita telematica: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

Portale del Gestore della vendita telematica: sito www.astetelematiche.it

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita: Avv. Laura Alfano

La vendita avverrà senza incanto con modalità sincrona mista, l'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che il giudice ordini la revoca e/o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Chiunque, eccetto i debitori, è ammesso a presentare offerte personalmente o per mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c..

L'offerta minima valida deve essere pari o superiore al 75% del prezzo base.

Modalità di presentazione dell'offerta analogico-cartacea

L'offerta d'acquisto, a pena di inefficacia, deve essere presentata entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello della vendita presso lo studio del professionista delegato sito in Caltanissetta in via Nino Savarese n. 47.

L'offerta d'acquisto deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del professionista ricevente o da suo delegato, 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.

L'offerta di acquisto, in regola con il bollo, redatta mediante dichiarazione sottoscritta contenente a pena di inefficacia:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico dell'offerente. Ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria — in mancanza — di effettuare ogni comunicazione presso la cancelleria. L'offerente o il suo

procuratore, dovrà presentarsi, presso i locali sopra indicati, nel giorno stabilito per la vendita. In caso di persona coniugata, autodichiarazione relativa al regime patrimoniale prescelto, ed in caso di comunione dei beni indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare (allegare copia conforme dell'autorizzazione del G. T.); Se offerente è una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato del registro delle imprese dal quale risulti l'attuale vigenza della persona non fisica con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri; in caso di offerta presentata da più soggetti, occorre indicare quello che, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- b) il numero del lotto ed i dati identificativi dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto - che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata a pena di inefficacia dell'offerta -, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- e) copia di un valido documento d'identità dell'offerente e, se necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale);

L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata dal deposito di una somma a titolo di **cauzione**, che deve essere depositata a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al delegato: "Avv. Laura Alfano". A pena di inefficacia la suddetta cauzione non deve essere inferiore ad 1/10 del prezzo offerto.

L'assegno deve essere inserito nella busta, che sarà restituito all'offerente immediatamente in caso di mancata aggiudicazione.

Modalità di presentazione dell'offerta telematica

L'offerta d'acquisto, a pena di inefficacia, deve essere presentata entro le ore 12:00 del

giorno antecedente a quello della vendita.

L'offerta d'acquisto deve essere depositata tramite il modulo web "*Offerta telematica*" del Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it (gestore) in cui sono reperibili tutte le informazioni per la presentazione delle offerte.

L'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione d'iscrizione alla gara. Si precisa che per la corretta spedizione dell'offerta telematica l'interessato dovrà dotarsi preventivamente di "firma digitale" e "pec" (Posta Elettronica Certificata). Gli ammessi alla gara riceveranno le credenziali di accesso via email (alla email indicata in fase di registrazione) dopo il termine per il deposito delle offerte e prima dell'avvio della gara. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

L'offerta d'acquisto e i relativi documenti allegati – che sono i medesimi descritti per la richiesta delle offerte cartacee, ad esclusione dell'assegno – dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;

L'offerta d'acquisto, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente inoltre:

- 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;
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo);

la cauzione - non inferiore al decimo del prezzo proposto, a pena di inefficacia - dovrà essere versata anticipatamente tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto presso la Banca Unicredit - Agenzia Piazza Trento Caltanissetta IBAN: *IT53G0200816701000107279635*. La causale del bonifico dovrà essere: "*versamento cauzione – Trib. CL Proc. Es. Imm. RG 16/2024*";

- 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.

Esame e deliberazione sulle offerte

Indipendentemente dalla modalità prescelta per il deposito dell'offerta e la partecipazione alla procedura competitiva, valgono le medesime norme e si applica ad entrambe le tipologie di partecipanti il presente regolamento di vendita.

Il giorno fissato per la vendita coloro che hanno presentato offerta cartacea devono partecipare all'apertura delle buste presso il luogo sopra indicato, mentre coloro che hanno presentato offerta telematica potranno partecipare solamente tramite l'accesso all'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa secondo i termini e le modalità ricevute sulla propria pec.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., salvo che: a) il giudice ordini l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Il professionista delegato provvederà all'ora stabilita per la vendita all'esame dell'offerte ed all'aggiudicazione in base all'art. 572 c.p.c. sarà ammessa la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte.

Si avvisa che nel caso di mancata presenza e/o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Sull'offerta il professionista delegato sentirà le parti e i creditori iscritti non intervenuti.

In caso di offerta singola se la citata offerta è pari o superiore al prezzo di base d'asta la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice potrà far luogo alla vendita quando ritenga 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 caso di pluralità di offerte, ai sensi dell'art. 573 cpc, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. L'offerta più alta, sulla base della quale si svolgerà la gara tra gli offerenti, è quella che indicherà il prezzo maggiore.

Il rilancio in aumento per il lotto uno dovrà essere non inferiore ad € 5.000,00.

Il rilancio in aumento per il lotto due dovrà essere non inferiore ad € 2.000,00.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato all'ultimo offerente che avrà effettuato il rilancio più alto allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore.

Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione (ai sensi dell'art. 588 cpc) e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Ai fini della individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

ATTIVITÀ SUCCESSIVE ALLA AGGIUDICAZIONE

Il versamento del prezzo, dovrà effettuarsi entro il termine di centoventi giorni, salva la possibilità di chiedere la rateizzazione - sino a mesi dodici - previa istanza al G.E.; il professionista delegato cura che le somme siano versate sul corrispondente conto corrente aperto presso Banca Unicredit Agenzia Piazza Trento di Caltanissetta - IBAN: *IT53G0200816701000107279635*.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario, e qualora il creditore fondiario ne faccia richiesta, il versamento su c/c della procedura sarà sostituito, ex art. 41 – co. 4 – D.Lgs. 1.9.93 n. 385, al pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato, entro lo stesso termine e detratto un eventuale accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato all'aggiudicatario che entro i 10 giorni successivi al pagamento dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

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 per cento del prezzo di vendita. La fideiussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del G.E., 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.

Entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni e la dichiarazione scritta previste dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, e successive modifiche, ai fini dell'adeguata verifica della clientela.

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 o l'assegnatario, nel caso di mancato versamento, decadrà dal diritto di aggiudicazione, perderà la cauzione prestata e sarà, eventualmente, tenuto al pagamento della differenza prevista dall'art.587, 2° comma, c.p.c..

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario può essere determinato in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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 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.

Si avvisa che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico del 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/85.

Soltanto all'esito degli adempimenti precedenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

Si dà atto e si avvisa che la validità e l'efficacia delle offerte di acquisto sono regolate dal codice di procedura civile. Inoltre si precisa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e ss. cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

In caso di inadempimento l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Il bando, la consulenza di stima, e altra documentazione oltre che l'ordinanza di vendita sono visionabili sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, per ogni ulteriore informazione rivolgersi presso lo studio del Professionista Delegato e Custode Giudiziario, Avv. Laura Alfano, al cell. 3395962908, alla quale ci si potrà rivolgere per ogni informazione e per la visita degli immobili, previo appuntamento.

Caltanissetta, 16.07.2026

Avv. Laura Alfano