

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON

MODALITÀ SINCRONA MISTA

N.73/2023 R. G.Es. Imm.

L'Avv. Luigia Caramazza con studio in Caltanissetta, via Nino Savarese n. 47, Professionista Delegata alla vendita dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltanissetta, giusta Ordinanza del 28/05/2025, rende noto che il **19 Febbraio 2026, alle ore 16:00** presso il suo studio, avrà luogo la vendita telematica sincrona mista senza incanto del seguente bene immobile (come da provvedimento del 03/10/2025 emesso dal GE):

LOTTO UNICO

L'immobile 1 Piena proprietà di immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al **foglio 34 part 1443 sub 5** è situato nel **Comune di Riesi in via Cavour n.107 (ex 111)**, primo piano; confina con due vie cittadine, via Cavour e via Infantone, ed altre due ditte. L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, due bagni, lavanderia, ripostiglio, corridoio e tre balconi.

L'esposizione, la luminosità e la visuale dell'appartamento sono buone. Lo stato di manutenzione generale è ottimo. Le pareti ed il soffitto dei locali sono tinteggiate con idropittura di vari colori mentre le pareti del bagno sono rivestite da ceramica smaltata. L'altezza interna è di 3,00 m. Non sono presenti evidenti segni di condensa. I pavimenti sono in gres. Gli infissi sono in legno a singolo vetro e persiane in legno. L'impianto di riscaldamento è a gas metano con caldaia autonoma ed i terminali di erogazione sono radiatori in alluminio su pareti non isolate. La produzione di acqua calda sanitaria è demandata alla caldaia a gas. Il fabbricato è dotato di citofono parla-ascolta con apri porta elettrico e di antenna TV centralizzata. L'impianto elettrico è funzionante. Gli impianti in generale sono di tipo ordinario ed adeguati all'uso dell'immobile.

Per una descrizione più puntuale dello stato dei luoghi si rimanda alla Relazione Estimativa.

Superficie balconi (non omogeneizzata) = 12,14 mq

Superficie coperta = 159,34 mq

Superficie commerciale totale = 162,98 mq

Superficie utile netta totale = 139,01 mq

Non vi è conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale in quanto risulta una diversa distribuzione degli spazi. I costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale risultano pari a circa 450,00 €.

Il più probabile valore di mercato, sottratte le spese di regolarizzazione, è di € 80.820,00.

L'immobile 2 Piena proprietà di immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al **foglio 34 part 1443 sub 6** è situato nel **Comune di Riesi in via Cavour n.107 (ex 111)**, secondo piano; confina con due vie cittadine, via Cavour e via Infantone, ed altre due ditte. L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno, corridoio e tre balconi. L'esposizione, la luminosità e la visuale dell'appartamento sono buone. L'appartamento è stato interessato da un incendio che lo ha fortemente danneggiato; quindi lo stato di manutenzione generale è attualmente in fase di ristrutturazione. Le pareti ed il soffitto dei locali sono stati investiti dalle fiamme e sono attualmente allo stato grezzo. L'altezza interna è di 3,00 m. Il pavimento è in battuto di cemento. Gli infissi sono in legno a singolo vetro e persiane in legno. Gli impianti non sono presenti in quanto in fase di ristrutturazione.

Per una descrizione più puntuale dello stato dei luoghi si rimanda alla Relazione Estimativa.

Superficie balconi (non omogeneizzata) = 15,58 mq

Superficie coperta = 159,34 mq

Superficie commerciale totale = 164,00 mq

Superficie utile netta totale = 142,19 mq

Non vi è conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale in quanto risulta una diversa distribuzione degli spazi. I costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale risultano pari a circa € 450,00.

Risulta inoltre una diversa dimensione del balcone prospiciente su Cortile Cavour.

Per ovviare a questa difformità si dovrà procedere con una Scia in sanatoria con un costo pari all'incirca a € 700,00, inoltre € 516,00 di sanzione pecuniaria e € 100,00 di diritti di segreteria.

Il più probabile valore di mercato, sottratte le spese di regolarizzazione, è di € 55.424,00.

L'immobile 3 Piena proprietà di immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta al **foglio 34 part 1443 sub 6** è situato nel **Comune di Riesi in via Cavour n.107 (ex 111)**, terzo piano; confina con due vie cittadine, via Cavour e via Infantone, ed un'altra ditta. L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina abitabile, un bagno, corridoio e due terrazze.

L'esposizione, la luminosità e la visuale dell'appartamento sono buone. Lo stato di manutenzione generale è buono. Le pareti ed il soffitto dei locali sono tinteggiate con idropittura di colore bianco mentre le pareti del bagno sono rivestite da ceramica smaltata. L'altezza interna varia da 2,20 m a 3,00 m. Non sono presenti evidenti segni di condensa. I pavimenti sono in gres. Gli infissi sono in alluminio a singolo vetro e persiane in legno. L'impianto di riscaldamento è a pompe di calore. La produzione di acqua calda sanitaria è demandata ad un boiler elettrico. Il fabbricato è dotato di citofono parla-ascolta con apri porta elettrico e di antenna TV centralizzata. L'impianto elettrico è funzionante. Gli impianti in generale sono di tipo ordinario ed adeguati all'uso dell'immobile.

Per una descrizione più puntuale dello stato dei luoghi si rimanda alla Relazione Estimativa.

Superficie balconi (non omogeneizzata) = 41,03 mq

Superficie coperta = 111,83 mq

Superficie commerciale totale = 123,91 mq

Superficie utile netta totale = 106,19 mq

Non vi è conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale in quanto risulta la presenza di una finestra in più nel vano cucina. Per ovviare a questa difformità si dovrà procedere con una Scia in sanatoria con un costo pari all'incirca a € 700,00, inoltre a € 516,00 di sanzione pecuniaria, e € 100,00 di diritti di segreteria. I costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale, relativi ad un nuovo accatastamento, risultano pari a circa € 450,00.

Il più probabile valore di mercato, sottratte le spese di regolarizzazione, è di € 52.044,00.

L'edificio è stato costruito nel 1978 ed è costituito, complessivamente, da quattro piani fuori terra per un totale di 3 abitazioni; a piano terra è presente un box che, però, non è oggetto di codesta esecuzione immobiliare.

La porzione di terreno su cui sorge il fabbricato è pianeggiante e l'immobile gode di una buona illuminazione nonostante la distanza con gli edifici circostanti non sia considerevole. La struttura del fabbricato è intelaiata in cemento armato con tomponi latero-cementizi. Non è presente l'ascensore ma la scala risulta comoda e ben fatta.

Regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della certificazione di abitabilità: concessione in sanatoria n. 336/86 rilasciata il 30/03/2000 relativa agli immobili al primo, secondo e terzo piano (allegata); certificato di destinazione urbanistica dal quale si evince che l'immobile 1 e 2 ricade in zona A, tipologia G; secondo quanto dichiarato dall'ufficio tecnico del comune di Riesi, non risulta Certificato di Abitabilità relativo alla suddetta concessione in sanatoria. Di massima si può stimare per ciascun immobile un costo pari a € 600,00 per la segnalazione certificata di abitabilità oltre a circa € 1.000,00 per quanto riguarda la conformità di tutti gli impianti tecnologici, documenti necessari ed indispensabili per il rilascio del certificato di abitabilità. Non è presente il certificato energetico APE; si stima un costo pari a € 250,00 per la redazione dello stesso. Si suggerisce di produrre codesto certificato APE solo in prossimità della aggiudicazione così come predisposto dal giudice. Somme già sottratte dal prezzo base d'asta e quindi saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il prezzo base d'asta, per tutti i tre immobili considerati come Lotto unico, è fissato in € 188.280,00

Offerta minima di acquisto per la partecipazione alla vendita (pari al 75% del suddetto prezzo base): **€ 141.210,00**

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

Come disposto dal GE con provvedimento del 14/11/2023 l'attestazione energetica (APE) sarà prodotta solo in prossimità dell'aggiudicazione.

In ogni caso, per eventuali ulteriori irregolarità dell'unità immobiliare posta in vendita gli aggiudicatari potranno avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle

disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 del T.U. 06/06/2001 n. 380 e di cui all'art. 40 co. 6 della L. 28/02/1985 n. 47 ed eventuali successive modifiche.

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 Estimativa del CTU, Arch. Valerio Vincenzo Bellini 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 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 Relazione Estimativa del CTU, Arch. Valerio Vincenzo Bellini cui si fa espresso riferimento.

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 della sottoscritta Professionista Delegata, Avv. Luigia Caramazza, con studio in Caltanissetta, via Nino Savarese n. 47. All'esterno della busta, a cura della Professionista Delegata o di un suo delegato *ad hoc*, sarà annotato il nome e cognome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, e la data della vendita;

2) L'offerta di acquisto deve essere in regola con l'imposta di bollo mediante l'applicazione della relativa marca vigente;

3) Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate - a pena di inefficacia - dal deposito, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a: "E.I. N. 73/2023

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA” di una somma, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto.

L’offerta cartacea, una volta presentata presso lo studio della Professionista Delegata, 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

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”.

L’offerta d’acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.

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 intestato a:

“E.I. N. 73/2023 TRIBUNALE DI CALTANISSETTA” al seguente codice Iban: IT49P0200816701000106952495 Banca Unicredit spa. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “Procedura Esecutiva n. 73/2023 Lotto Unico versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito della somma abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge 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”.

In caso di offerta presentata da più persone, dovrà essere allegata 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. 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 MODALITÀ

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.

Ciascun offerente dovrà indicare 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.

- 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 (25 %) del prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, pena l'inefficacia dell'offerta. Saranno pertanto ritenute valide anche offerte inferiori di non oltre il 25 % rispetto al prezzo a base d'asta e quindi, in concreto, pari al 75 % del prezzo base d'asta e l'offerta minima sarà pari, alla somma indicata sopra.

- 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 giorni dalla data di aggiudicazione e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

- L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima e dei documenti ipo-catastali 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 e per ricevere le comunicazioni previste;

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

- 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 "E.I. N. 73/2023 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 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 proprio 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 del giudice tutelare;

- 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 e/o l'atto di nomina che giustifichino 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 (studio della sottoscritta Professionista delegata), 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 utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza fisica e/o connessione da parte dell'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 la Professionista delegata 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 ai sensi dell'art. 588 cpc.

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.

Ogni rilancio non potrà però essere inferiore ad € 5.000,00.

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

Il gestore tecnico della vendita telematica, astegiudiziarie in linea spa, allestisce e visualizza sul proprio sito www.astetelematiche.it; 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 visibili agli altri partecipanti ed alla Professionista Delegata 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 delegata saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it; e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Se al termine della gara di cui al primo comma dell'art. 573 c.p.c. - il prezzo offerto non sarà almeno di pari importo al prezzo base sopra indicato, il Professionista delegata non farà luogo all'aggiudicazione qualora sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In questo caso, la Professionista Delegata procederà all'assegnazione in favore del creditore che aveva depositato l'istanza di assegnazione.

Nel caso in cui non può avere luogo la gara per mancanza di adesione degli offerenti, la Professionista Delegata - sempre che non ricorrono le condizioni per l'assegnazione ove richiesta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e se ritiene inoltre 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 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, la Professionista delegata procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario che ha presentato offerta con modalità telematica dovrà versare mediante bonifico bancario sul codice Iban IT49P0200816701000106952495 Banca Unicredit spa 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 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 cpc e 177 disp. att. cpc.

Laddove ricorrono giustificati motivi, su istanza dell'aggiudicatario, il Giudice potrà disporre che il versamento del saldo prezzo abbia luogo ratealmente in non più di tre *tranche* 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 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 dalla Professionista Delegata presso il suo studio.

Maggiori informazioni possono essere reperite contattando la Professionista Delegata Avv. Luigia Caramazza presso lo studio del medesimo sito in Caltanissetta, via Nino Savarèse n. 47 nei giorni di lunedì e giovedì dalle ore 15:00 alle ore 19:00 previo contatto telefonico Tel 3331024486.

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 www.astegiudiziarie.it e sul sito del gestore delle vendita www.astetelematiche.it.

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

Caltanissetta, 24/11/2025

La Professionista Delegata

Avv. Luigia Caramazza

