

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**Procedure esecutive immobiliari riunite n. 26/2007 + 78/2007 R.G.es.**

L' Avv. Rossella Ilardo, con studio in Caltanissetta Via Sardegna n. 17, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, giusta ordinanza del G.E. del 16/02/2012, come modificata dal provvedimento a firma del G.E. Dott.ssa R. Vittorini dei 07-15/10/2015, nonché dal provvedimento del 3/10/2018, nella procedura indicata in epigrafe

AVVISA

Che il **giorno 11 novembre 2025, alle ore 18,00**, avanti a sé, presso il proprio studio, avrà luogo la **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili pignorati:

LOTTO UNICO: il diritto reale di proprietà superficaria su appartamento per civile abitazione ubicato al quarto piano di un fabbricato sito in Caltanissetta, Via Michelangelo Buonarroti n. 4/11, distinto in catasto al foglio 171 part. 801 sub 32, interno 8 scala A edificio A, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, reddito Euro 402,82, con annesso locale di sgombero al piano 7 sottotetto, esteso mq 9,4, nonché locale box sito nel piano seminterrato, distinto in catasto al foglio 171 part. 801 sub 139, categoria C/6, consistenza 17 mq, rendita Euro 64,09.

L'appartamento è costituito da un salone di mq 19.26, cucina pranzo 23,66 mq, studio 7.85 mq, letto 11.40 mq, letto 14.04 mq, bagno 7.32 mq, lavanderia 4.03 mq, disimpegno 6.82 mq; inoltre vi sono due terrazze di 6.03 mq, accessibili rispettivamente dalla cucina e dallo studio. La superficie utile dell'intero appartamento è di 94.41 mq.

L'immobile oggetto di stima, è stato costruito con regolare concessione edilizia, rilasciata dal Comune di Caltanissetta, e risulta accatastato come sopra in data 09/04/1997 al Catasto Edilizio Urbano di Caltanissetta; l'immobile è dotato di certificato di abitabilità ed è conforme alle prescrizioni edilizie ed urbanistiche; è, altresì, dotato di Attestato di prestazione energetica e rientra nella classe energetica F.

L'immobile costituente il lotto unico sopra descritto, è soggetto a vincolo convenzionale ex art. 35 L. n. 865/1971 sul prezzo massimo di alienazione, giusta convenzione stipulata, ai sensi di tale legge, con il Comune di Caltanissetta per atto pubblico in data 13/05/1991 (trascritto il 7/06/1991) e successivo atto di rettifica del 21/06/1993.

Le somme eventualmente dovute al Comune di Caltanissetta per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà e la rimozione del vincolo convenzionale ammontano a € 6.524,87, così come quantificate dallo stesso Comune ed indicate nell'integrazione alla perizia tecnica a firma del CTU, alla quale si rimanda.

L'immobile è posto in vendita per il diritto di proprietà superficaria 1/1.

Le unità immobiliari sopra descritte saranno poste in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con tutti gli accessori, le pertinenze e le servitù attive e passive legalmente costituite. Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima, a disposizione degli interessati presso lo studio del professionista delegato, ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per informazioni più dettagliate sulla regolarità urbanistico-edilizia-catastale e degli impianti.

In ogni caso, per eventuali irregolarità degli immobili sopra descritti, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5, come modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, e 40 comma 6 della L. n. 47/1985.

La vendita avverrà secondo le seguenti

MODALITA' E CONDIZIONI

La validità ed efficacia delle offerte di acquisto è regolata dalle disposizioni del codice di procedura civile, per come di seguito dettagliatamente indicato.

1) Il prezzo base è pari a: **€ 78.563,25.**

2) Ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte personalmente o per mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;

3) L'offerta di acquisto, irrevocabile fatte salve le eccezioni di cui all'art. 571 c.p.c., dovrà essere presentata in bollo ed in busta chiusa indirizzata al professionista delegato Avv. Rossella Ilardo, presso il suo studio entro le **ore 11,00** del giorno 10 novembre 2025, a pena d'inefficacia della stessa.

4) All'esterno della busta, a cura del medesimo professionista o di un delegato *ad hoc*, sarà annotato il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data di esame delle offerte.

5) L'offerta dovrà contenere:

a) Nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente, con allegati copia del documento di riconoscimento e codice fiscale dello stesso.

In particolare, l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio presso il Comune di Caltanissetta, sotto comminatoria - in mancanza - che le comunicazioni che lo riguardano saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale. L'offerente, o il suo procuratore, dovrà presentarsi presso lo studio del

professionista delegato nel giorno stabilito per la vendita, munito di valido documento d'identità.

Se l'offerente è coniugato, dovrà presentare autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e, se in comunione, indicare i corrispondenti dati del coniuge, allegando copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale dello stesso.

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 indicazione del rappresentante legale e dei poteri ad esso conferiti, allegando copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale dello stesso.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare alla stessa, unitamente a copia dei documenti di riconoscimento e codice fiscale dell'offerente minorenne e del soggetto sottoscrittore.

b) L'indicazione del lotto per il quale si partecipa (nel caso di più lotti) e dei dati identificativi-catastali del bene per il quale l'offerta è proposta, ed ancora il numero di ruolo generale e l'anno della procedura, nonché l'ufficio giudiziario innanzi al quale la stessa è pendente.

c) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nel presente avviso, a pena d'inefficacia dell'offerta, e, pertanto, non potrà essere inferiore a € 58.922,00; l'offerta deve, altresì, contenere l'indicazione del tempo, delle modalità di pagamento e di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta medesima.

d) In caso di offerta presentata da più soggetti, la stessa dovrà, altresì, indicare quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e dovrà essere sottoscritta da tutti. Alla stessa dovrà essere allegata copia del documento di riconoscimento e codice fiscale di ciascun offerente e copia della procura, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, in favore di quello tra gli offerenti che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

e) L'espressa dichiarazione di avere preso visione della documentazione ipocatastale allegata all'istanza di vendita e della perizia di stima.

6) L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata, a pena d'inefficacia, dal deposito di una somma a titolo di cauzione in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato "Avv. Rossella Ilardo n.q. proc. n. 26/2007 R.G. – lotto unico". L'anzidetto assegno dovrà essere inserito

all'interno della busta che contiene la medesima offerta di acquisto. In caso di mancata aggiudicazione, il detto assegno verrà restituito all'offerente non aggiudicatario.

7) Le buste contenenti l'offerta di acquisto saranno aperte alla presenza degli offerenti, avanti il professionista delegato, presso il proprio studio sito in Caltanissetta Via Sardegna n. 17, il giorno **11 novembre 2025 alle ore 18,00**.

8) Sull'offerta il professionista delegato sentirà le parti ed i creditori iscritti non intervenuti e provvederà alle deliberazioni a norma degli artt. 572, 573, 574 e 577 c.p.c. Più precisamente:

a) in presenza di **un'unica valida offerta**, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., qualora la detta offerta sia pari o superiore al prezzo base (di cui al n. 1 del presente avviso), la stessa sarà senz'altro accolta; ove l'offerta sia inferiore al predetto prezzo base in misura non superiore ad un quarto (per come indicato al n. 5c) del presente avviso), la medesima offerta sarà accolta laddove il Professionista Delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo più alto con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c.

b) in presenza di una **pluralità di offerte**, si procederà, ai sensi dell'art.573 c.p.c., invitando gli offerenti ad una gara sulla base del prezzo più alto tra quelli offerti, con rilancio minimo pari ad € 4.000,00, da effettuarsi nell'arco di tempo di tre minuti dall'inizio della gara o dal rilancio immediatamente precedente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto ed in assenza di ulteriori offerte in rialzo nei successivi tre minuti.

Si precisa tuttavia che, in presenza di istanze di assegnazione, ove il prezzo offerto a seguito della gara risulti inferiore al prezzo base d'asta (di cui al n. 1), ai sensi della citata norma, non si farà luogo alla vendita bensì alla assegnazione.

c) Inoltre, sempre ai sensi dell'art.573 cit., qualora non si possa procedere alla gara per mancanza di adesioni, il bene verrà aggiudicato a chi avrà formulato la "*migliore offerta*", con precisazione che, ai fini della individuazione di questa, si terrà conto - nell'ordine - dei seguenti elementi: entità del prezzo, entità della cauzione, modalità e termini per il pagamento, nonché data di deposito dell'offerta. Si precisa, infine, che in presenza di istanze di assegnazione, ove il prezzo indicato nella "*migliore offerta*" risulti inferiore al prezzo base d'asta (di cui al n. 1), non si farà luogo alla vendita, ma si procederà con l'assegnazione.

10) L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo – detratto l'importo della cauzione versata - nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, nel termine dallo stesso indicato nell'offerta e, comunque, non oltre **il termine di sessanta giorni**

dall'aggiudicazione. Il pagamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sulle seguenti coordinate bancarie: BCC G. Toniolo e San Michele di San Cataldo codice IBAN: IT42S0895216701000000242717 intestato alla Procedura esecutiva immobiliare n. 26/2007 R.G. Tribunale di Caltanissetta, con causale “*saldo prezzo aggiudicazione – procedura n. 26/2007 R.G.*”

Si precisa che in presenza di credito assistito da privilegio fondiario, l'aggiudicatario - in ossequio alla disciplina normativa in materia di esecuzioni per credito fondiario, di cui all'art. 41 D.lgs. n. 385/93 - dovrà effettuare il pagamento diretto del residuo prezzo all'Istituto bancario creditore, nei limiti del credito azionato e detratto un accantonamento per spese di procedura a carico della massa, nella misura che verrà indicata dal Giudice dell'Esecuzione; l'eventuale eccedenza di prezzo verrà corrisposta con le modalità sopra descritte.

Solo ove ricorrano giustificati motivi, il Giudice dell'Esecuzione potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine massimo di 12 mesi, così come disposto dal sopra indicato provvedimento dei 07-15/10/2015.

11) Nello stesso termine indicato al n. 10), a pena di inefficacia e revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà corrispondere una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfetario per oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza, sempre a mezzo bonifico bancario con le modalità sopra indicate, recante come causale “*oneri tributari, diritti e spese di vendita - proc. n. 26/2007 R.G.*”; nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2 co. 7 D.M. n. 227/2015, nella misura indicata dallo stesso professionista.

12) In caso di inadempimento delle prescrizioni di cui ai nn. 10 e 11, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e verrà pronunciata la perdita della cauzione versata, a titolo di multa, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

13) Ove il versamento del residuo prezzo abbia luogo ratealmente, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta potrà essere immesso nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che venga prestata una fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari, che svolgono in via esclusiva o prevalente, attività di rilascio di garanzie, per un importo pari ad almeno il 30% 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 detta fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva a garanzia del rilascio dell'immobile entro 30 giorni dall'adozione del provvedimento di cui all'art. 587 1° c.,

secondo periodo, c.p.c., nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali della vendita, le spese di trascrizione, di volturazione e di registrazione del decreto di trasferimento, eventuali oneri condominiali non pagati dal debitore come per legge, nonché la metà dei compensi spettanti al professionista delegato per gli adempimenti successivi alla vendita ex art. 179 bis co.2 disp.att. c.p.c.

Le unità immobiliari sopra descritte saranno poste in vendita a corpo e non a misura. Pertanto, eventuali differenze di misura o consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 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 oneri e/o spese non pagate dal debitore, quali, a titolo di esempio, oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente, ovvero per qualsiasi altro 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 anche di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

Qualora gli immobili risulteranno, in sede di aggiudicazione, ancora occupati dal debitore o da terzi, la liberazione dei medesimi sarà effettuata a cura e spese della procedura, per il tramite del sottoscritto in qualità di custode giudiziario.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c., secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, della consulenza di stima, con allegati, sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Per ogni ulteriore informazione e chiarimento, rivolgersi presso lo studio del professionista delegato Avv. Rossella Ilardo al seguente recapito telefonico 339/3186850. La documentazione ipocatastale è disponibile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltanissetta.

Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E., o dal Cancelliere o dal G.E., saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Caltanissetta 26/08/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Rossella Ilardo

