

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Proc. esec. n. 37/2005 RGE

GE : Dott. F. Lauricella

L'Avv. Pierluigi Zoda con studio in Caltanissetta via Rochester n. 2 (Tel e fax : 0934/22178 PEC : pierluigi.zoda@avvocati.cl.legalmail.it)

Vista l'ordinanza del GE del 13/03/2014 di delega delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc .

Vista l'ordinanza del GE dei 7-8/10/2015 con la quale – in virtù della conversione del D.L. 27/6/2015 n. 83 nella L. 6/8/2015 n. 132 – è stata disposta la prosecuzione delle operazioni di vendita nel rispetto delle nuove direttive confermando per il resto la precedente ordinanza di delega dei 13-18/03/2014 ai sensi dell'art. 591 bis cpc

Visto il provvedimento del 01/02/2023, il provvedimento di nomina di nuovo Delegato alle operazioni di Vendita e Custode Giudiziario del 14/05/2025 e il provvedimento del 05/02/2026

AVVISA

Che il giorno 18/06/2026 alle ore 12,00 presso il proprio studio legale sito in Caltanissetta via Rochester n. 2 procederà alla **vendita senza incanto con modalità non telematiche**, nello stato di fatto e di diritto ed in particolare urbanistico in cui si trova, del seguente bene immobile :

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appezzamento di terreno con fabbricato ivi insistente, sito in Caltanissetta C.da Bucceri Sabucina di complessivi mq. 10.290,00 censito al NCT del Comune di Caltanissetta al foglio n. 135 particelle nn. : 719 (ex 111) - 721 (ex 112) - 723 (ex 113) - 726 (ex 114) -115- 262 nonché al NCEU al foglio n. 135 part.IIIa 717 (fabbricato con corte).

Il fabbricato (Ctg catastale A/7) è costituito da tre piani : un piano terra destinato ad abitazione, un piano primo-sottotetto destinato a locale di sgombero e un piano seminterrato destinato a deposito .

PREZZO BASE : E. 49.340,40 (euro quarantanovemilatrecentoquaranta/40)

In caso di gara tra più offerenti la misura minima dell'aumento da apportare all'offerta più alta è di € 3.000,00

OFFERTA MINIMA CONSENTITA : E. 37.005,30 (pari al 75 % del prezzo base)

La descrizione della superiore unità immobiliare risulta più particolareggiata nella relazione di stima del 2/7/2012 a firma del C.T.U. Arch. E. Maria Candura alla quale si rinvia.

Il fabbricato è corredato di impianto elettrico ed idrico con predisposizione di impianto di riscaldamento : in alcune parti **si presenta ancora da completare e rifinire** .

Risulta realizzato in parte grazie a Concessione Edilizia n. 8301 del 21/10/1997, in parte in difformità di tale concessione (per la quale è stata richiesta concessione edilizia in sanatoria in corso di definizione) ed in parte in maniera abusiva (per la quale è stata richiesta concessione edilizia in sanatoria in corso di definizione) . Gli oneri concessori sono stati pagati per la parte di costruzione assentita con concessione edilizia del 21/10/1997 n. 8301 : restano da pagare gli oneri concessori calcolati in base al procedimento di autodeterminazione in €. 6.336,55 per la parte costruita abusivamente ed attualmente in corso di definizione di sanatoria edilizia (anticipati finora dal debitore solo €. 600,96) .

Il terreno posto in vendita ricade in Zona “ E2” “ Zona Verde agricolo dei Feudi” secondo la Variante Generale di Revisione del P.R.G., ricade inoltre nel paesaggio locale n. 9 “ Area delle Miniere” in area con livello di tutela 3 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta (vincolo paesaggistico di livello più alto e maggiormente restrittivo) . Per tali ragioni l’ accertamento di compatibilità paesaggistica relativo alle opere abusive di cui si è richiesta la concessione in sanatoria è ancora al vaglio della Soprintendenza ai BB. CC. AA. di Caltanissetta (pratica BN 3285) .

L’ edificio attualmente rientra nella classe energetica G ; i costi degli interventi che andrebbero eseguiti sul fabbricato per il miglioramento della prestazione energetica si aggirano intorno ad €. 6.000,00 circa, così come meglio specificato dal ctu nella sua relazione tecnica .

L’ unità immobiliare è attualmente sprovvista di Attestato di Certificazione Energetica che verrà prontamente provvisto dal Delegato alla Vendita dopo l’ aggiudicazione definitiva e, comunque prima dell’ emanazione del decreto di trasferimento.

Si precisa che, le nullità previste dall’ art. 46 comma 1 del T.U. 6/6/2001 n. 380 e dall’ art. 40 della L. 28/2/1985 n. 47 e successive modificazioni, ovvero l’ insufficienza di tali notizie tali da determinare le nullità non si applicano agli atti di trasferimento derivanti da procedure esecutive immobiliari ai sensi del comma 5 del medesimo articolo 46, con espresso avviso che, l’ aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui al suddetto 5 comma dell’ articolo 46 e del comma 6 dell’ art. 40 della citata L. 47/85 e completare l’ iter per la regolarizzazione urbanistico - edilizia dell’ immobile pagando i relativi costi ed oneri .

L’ offerente potrà presentare offerta di acquisto in busta chiusa ed in regola con il bollo dal lunedì al

venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00 e dalle ore 17.00 alle ore 19.00, preferibilmente previo appuntamento telefonico, presso lo studio del Professionista Delegato alle operazioni di vendita immobiliare sito in Caltanissetta via Rochester n. 2 **sino alle ore 12:00 del giorno 17/06/2026, giorno precedente quello fissato per la vendita .**

Le offerte di acquisto saranno esaminate il giorno 18/06/2026 alle ore 12,00 presso lo studio dell'avv. Pierluigi Zoda.

Sull'esterno della busta, a cura del Professionista Delegato all'atto della consegna, saranno indicati: il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito, il nome dello stesso Professionista Delegato ricevente, la data fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora di ricezione dell'offerta .

L'offerta dovrà contenere:

- A) per le persone fisiche nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio eletto presso il comune in cui ha sede l'intestato Tribunale (sotto comminatoria, in mancanza, che le comunicazioni che lo riguardano saranno effettuate presso la cancelleria), stato civile e recapito telefonico; se l'offerente è coniugato dovrà presentare auto-dichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e, in caso di comunione i dati anagrafici del coniuge; se l'offerente è minorenni l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da inserire nella busta; se l'offerente è una persona giuridica dovrà essere allegato idoneo certificato del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi contenente l'indicazione del legale rappresentante ed i poteri ad esso conferiti ;
- B) i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta ;
- C) l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere pari al prezzo base d'asta o inferiore al prezzo base ma fino ad ¼ di esso, a pena di inefficacia dell'offerta,
- D) l'indicazione del termine massimo per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà essere superiore a 90 giorni dalla data dell'aggiudicazione (in mancanza di tale indicazione il saldo prezzo dovrà avvenire entro 60 gg. - l'indicazione di un termine più breve sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta) ;
- E) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ;
- F) eventuale richiesta di rateizzazione del versamento del saldo prezzo (solo in presenza di giustificati motivi)

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi in busta chiusa – una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché a pena di inefficacia dell'offerta, assegno

circolare non trasferibile intestato al Professionista Delegato per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto . Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto **si procederà ad aggiudicazione al migliore offerente anche in caso di mancata sua presentazione alla data fissata per la vendita .**

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita .

In presenza di **una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base**, la stessa verrà senz'altro accolta .

In presenza di **una sola offerta valida per un importo non inferiore al 75% del prezzo base**, la stessa potrà essere accolta tranne che il creditore non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene e il GE non ritenga di disporre una nuova vendita .

In presenza di **più offerte valide** si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta (art. 573 cpc): ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore alla misura minima come sopra determinata; il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto .

Nell'ipotesi di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti o di assenza degli stessi, verrà disposta l'aggiudicazione a favore del migliore offerente; in presenza di più offerte uguali a chi ha fatto l'offerta per primo. Per l'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta .

L'offerente ha diritto all'aggiudicazione se l'offerta è pari almeno al prezzo base salvo che, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ed un creditore abbia offerto il pagamento del prezzo base con apposita e regolare domanda di assegnazione dell'immobile .

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori (che gli verranno quantificati dal Professionista Delegato) nel termine da lui indicato nell'offerta di massimo 90 gg., o **in mancanza di specifico termine indicato non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione .**

Solo ove ricorrano **giustificati motivi** e venga espressamente **richiesto nell'offerta di**

acquisto il GE potrà disporre una rateizzazione del versamento del saldo prezzo entro il **termine massimo di 12 mesi**.

Il mancato pagamento del saldo prezzo determinerà la revoca dell'aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

Ai sensi dell'art. 571 comma 1 cpc, **ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato**, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma cpc .

La validità ed efficacia dell'offerta è regolata dal codice di procedura civile, in particolare l'offerta non è efficace :

- 1) se perviene oltre il termine di presentazione (sopra specificato del 17/06/2026 ore 12:00)
- 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base (sopra indicato come offerta minima consentita)
- 3) se l'offerente non presta cauzione (con le modalità sopra stabilite) o se la offre in misura inferiore al decimo del prezzo offerto .

Tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss. cpc devono essere compiute in Cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio sito in Caltanissetta via Rochester n. 2 ; anche le istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 cpc dovranno essere presentate direttamente, nei termini di legge, presso lo studio del Delegato .

Gli interessati hanno facoltà di visionare l'immobile prima della vendita contattando il Custode nominato Avv. Pierluigi Zoda con studio in Caltanissetta Via Rochester n. 2, tel-fax 0934/22178- 335/5352987 e-mail : studiolegalezoda@tin.it)

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita .

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21/01/1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art.38 del D. L. vo 10/9/1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese della procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal Professionista

delegato. L'aggiudicatario dovrà consegnare al Delegato la quietanza rilasciata dall' Istituto di credito ovvero documento equipollente .

L' immobile è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura .

Il Custode procederà alla liberazione dell'immobile – tranne che l'aggiudicatario non lo esenti – ove l'immobile sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura .

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento di tutti gli oneri fiscali e tributari conseguenti l'acquisto, compresi gli oneri accessori all'emanazione del decreto di trasferimento (collegati alle operazioni di registrazione, trascrizione e voltura) .

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto, in particolare urbanistico, in cui il bene si trova con tutte le eventuali servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo . La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene .

Per ulteriori informazioni e/o documentazione rivolgersi in Cancelleria EE. II. del Tribunale di Caltanissetta o presso lo studio del Delegato (previo appuntamento telefonico ai seguenti recapiti 0934/22178 e 3355352987) oppure visionare il sito internet www.astegiudiziarie.it .

La pubblicità obbligatoria di legge sarà effettuata a cura di Astegiudiziarie Inlinea spa a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. in ordinanza e precisamente :

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia ;
- campagna pubblicitaria SOCIAL MEDIA MARKETING (su FB – INSTAGRAM) ;
- campagna pubblicitaria VETRINA PERMANENTE visibile su reteaste.it e con apposito link presente sul sito web del Tribunale di Caltanissetta .

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

Caltanissetta, lì, 01/04/2026

Il Professionista Delegato Avv. Pierluigi Zoda