

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Proc. esec. n. 62/2011 RGE

GE : Dott. ssa Ester Rita Difrancesco

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

Vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita del 25/05/2017 ai sensi dell'art. 591 bis cpc ed il successivo provvedimento dello 07/06/2019 che ha previsto la prosecuzione delle operazioni di vendita con **modalità non telematica** ;

Vista l'ordinanza del 20/03/2025 che ha revocato l'aggiudicazione intervenuta in occasione della sesta vendita celebrata il 18/09/2024, **autorizzando il Professionista Delegato a ripetere le operazioni di vendita con la previsione del medesimo prezzo base di cui all'ultima asta** ;

Visto il decreto di rigetto n. cronol. 3482/2025 del 23/09/2025 del Tribunale di Caltanissetta in composizione collegiale, che ha rigettato il reclamo proposto dall'aggiudicatario provvisorio ;

Considerato che si debbano ripetere le operazioni di vendita come disposto dal Tribunale

AVVISA

Che il giorno 13/01/2026 alle ore 12,00 presso il proprio studio legale sito in Caltanissetta via Rochester n. 2 procederà alla vendita senza incanto del seguente bene immobile, nello stato di fatto e di diritto ed in particolare urbanistico in cui si trova :

LOTTO TRE

Appartamento in Mussomeli (CL) Via Caltanissetta n. 99, facente parte di un edificio a tre elevazioni ubicato tra la Via Caltanissetta e la via Manzoni, al secondo piano rispetto alla via Caltanissetta ed al primo piano rispetto alla via Manzoni, della superficie netta complessiva di mq 94,60 e convenzionale di mq. 114,00 - distinto al catasto del predetto Comune al foglio di mappa 28, particella 207 sub 7, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 2, superficie catastale mq. 113, rendita €. 267,01

PREZZO BASE : E. 18.666,38 (euro diciottomilaseicentosessantasei /38)

In caso di gara tra più offerenti la misura minima dell'aumento da apportare all'offerta più alta è di E.1.000,00

OFFERTA MINIMA CONSENTITA PARI AD E. 13.999,78 (75 % del prezzo base)

La descrizione del superiore immobile risulta più dettagliata nella relazione di stima del 03/01/2016 a firma del C.T.U. Ing. Danilo Notarstefano alla quale si rinvia.

Per quanto attiene la regolarità urbanistica ed edilizia, l'intero fabbricato di cui fa parte il lotto 3 risulta edificato sulla base della Concessione Edilizia n. 121 del 13/10/1972 e successiva sanatoria n. 47 del 09/10/1998 .

L'immobile non risulta regolare per la Legge n. 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967 .

Per maggiori specificazioni si rimanda – in ogni caso - alla CTU agli atti del processo esecutivo .

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 .

Si precisa altresì che il presente procedimento di espropriazione si fonda su credito fondiario con la conseguente applicabilità della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento prevista nel comma 5° dell'art. 41 D.Lgs. 1/9/1993 n. 385 o, in mancanza, del **dovere del versamento diretto al creditore fondiario nei limiti del credito azionato**, ai sensi del comma 4° dell'art. 41 D.Lgs. 1/9/1993 n. 385, entro lo stesso termine fissato per il saldo prezzo, detratto un eventuale accantonamento per le spese di procedura a carico della massa .

L'offerente potrà presentare offerta di acquisto in busta chiusa ed in regola con il bollo (da €. 16,00) 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 precedente quello fissato per la vendita (12/01/2026) .**

Le offerte di acquisto – solo cartacee - saranno esaminate il giorno 13/01/2026 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 minorenne 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 $\frac{1}{4}$ 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 120 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 al GE di rateizzazione del versamento del saldo prezzo sino a mesi 12 (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 almeno 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 a meno 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 max 120 gg. (ovvero, in mancanza di indicazione specifica di un termine, 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 12/01/2026 ore 12,00)
- 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base (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 eventuali 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) ai seguenti recapiti : tel - fax 0934/22178 - 335/5352987 - email : studiolegalezoda@tin.it .

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

Trattandosi di immobile gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso 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 .

Tutti gli immobili venduti all'asta sono venduti liberi 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 .

L' immobile allo stato risulta occupato.

Il Custode procederà alla liberazione dell'immobile – tranne che l'aggiudicatario non lo esenti – 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 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 e Custode Giudiziario Avv. Pierluigi Zoda previo appuntamento telefonico (ai seguenti recapiti 0934/22178 e 335/5352987) oppure sul sito internet www.astegiudiziarie.it .

La partecipazione alla vendita in forma cartacea, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

La pubblicità obbligatoria di legge sarà effettuata a cura della società ASTE GIUDIZIARIE 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 ;
- pubblicazione di estratto sul QDS
- 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, 20/10/2025

Il Professionista Delegato Avv. Pierluigi Zoda