

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

AVVISO DI VENDITA

R.G.E. n° 12/ 2010

L'Avv. Antonino Giannotta, delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del G.E. del 29.05.23 e successiva, rende noto che il **20.11.2024** alle ore **18,00** presso il proprio studio in Catania Via G. Vagliasindi n°9 pal. "C" p.7°, venderà senza incanto i seguenti immobili:

Lotto 1: tratto di terreno in Caltanissetta (CL), C.da Calderaro, mq 2450: destinazione urbanistica: **E1** "Aree agricole periurbane"; identificato in Catasto Terreni F.177 part. 1114, Seminativo, Reddito Dominicale €. 12,65, Reddito Agrario €. 3,80.

Lotto 2: tratto di terreno in Caltanissetta (CL), C.da Ciraula -Cialagra, mq 13.650, si cui insiste fabbricato rurale, (costo regolarizzazione urbanistica €.12.046,02 calcolati sul prezzo base), espropriati mq 7.160,00 per raddoppio SS 640 (valore già decurtato dal prezzo base): nella relazione dell'Esperto stimatore si evidenzia, che l'ex particella 348 del foglio 109 ad oggi corrisponde alla particella 874, risulta per una porzione di essa, circa mq 6.855,00, interessata dal raddoppio della S.S. 640. Inoltre, *su una porzione del terreno in oggetto è ubicato un piccolo fabbricato, realizzato con struttura prefabbricata, considerando che lo stesso era stato dichiarato conforme alle norme dettate dal P.R.G., si potrebbe sanare facendo appello all'Art. 13 della Legge 47/85.* La destinazione urbanistica del bene è **DI** "Zone commerciali e produttive esistenti e da completare". In catasto terreni al f. 109 part. 874 (ex 348) mandorleto, con annesso fabbricato rurale, in catasto fabbricati al f. 109 part. 888 (ex Catasto terreni 126/1) C/1.

Avvisa i creditori che eventuali istanze di assegnazione ex art. 589 cpc dovranno essere depositate direttamente al sottoscritto delegato, al suddetto indirizzo, almeno **dieci giorni** prima della suddetta data di vendita.

L'IMMOBILE VIENE VENDUTO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Si

precisa: che la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. che non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per qualsiasi motivo, conseguentemente, l'esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità, oneri di qualsiasi tipo e per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nelle valutazione del bene.

PREZZO BASE:

Lotto 1 € 3.488,37 (euro tremilaquattrocentottantotto/37)

offerta minima € 2.616,27

Lotto 2 € 52.133,22 (euro cinquantaduemilacentotrentatré/22)

offerta minima € 39.099,91

Ai sensi dell'art. 571 co 1 cpc ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579 ultimo co cpc. Le offerte, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro il 19.11.2024 ore 19,00, precisando che le offerte pervenute oltre il detto termine saranno dichiarate inefficaci, presso lo studio del professionista delegato in Catania Via G. Vagliasindi n°9 pal.C p.7°, contenute in busta chiusa e sigillata.

Sulla busta saranno indicate **esclusivamente**:

- le generalità del presentatore, previa identificazione
- il nome del Giudice dell'Esecuzione
- il nome del professionista delegato,
- la data della vendita.

All'interno della dovrà essere inserita l'offerta, come infra specificato.

Le domande di assegnazione e le offerte saranno esaminate il 20.11.2024 alle ore 18,00 alla presenza dei soli offerenti e dovranno contenere - a pena di inefficacia - una dichiarazione, in bollo,

contenente l'indicazione del prezzo (**non inferiore di oltre 1/4** al prezzo minimo indicato nell'avviso, a pena di inefficacia dell'offerta), del bene o del lotto, del tempo (che non dovrà essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione) e del modo di pagamento del prezzo, le generalità complete dell'offerente (non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), codice fiscale, recapito telefonico, stato civile, copia di valido documento di identità o valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. e certificato del registro delle imprese attestante l'attuale vigenza della persona giuridica e dei poteri di rappresentanza; non ammessa l'offerta formulata da procura speciale), **l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima**. Se, l'offerente è coniugato, occorrerà indicare il regime patrimoniale della famiglia, nonché dati anagrafici e codice fiscale del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta sarà sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti essa dovrà contenere l'indicazione di colui che tra questi abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerta dovrà essere accompagnata, a pena di inefficacia, da cauzione non inferiore al **10% del prezzo proposto** a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato Avv. Antonino Giannotta, **che sarà trattenuta in caso di rifiuto di acquistare.**

Ai sensi dell'art. 571 cpc l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine di presentazione stabilito, se è inferiore al prezzo base come determinato ex art. 568 cpc, se l'offerente non presta cauzione, con le modalità sopra stabilite, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile, salva l'ipotesi dell'art. 571 cpc, pertanto si procederà ad aggiudicazione al miglior offerente, anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Ai sensi dell'art. 572 cpc, l'unica offerta valida è senz'altro accolta se risulta pari o superiore al prezzo base; se l'unica offerta valida non supera tale valore, sarà accolta a meno che il creditore (a tal fine col presente invitato a presenziare), non abbia offerto il prezzo base chiedendo l'assegnazione del bene ed il giudice (delegato) non ritenga di disporre una nuova vendita.

In caso di pluralità di offerte valide ed efficaci, gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta (art. 573 cpc): nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, dovrà avere rilanci minimi in aumento di €.250,00 per il lotto 1 e di €.1800,00 per il lotto 2, ed il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

In mancanza di adesione degli offerenti alla gara, il bene verrà assegnato al creditore che ne abbia fatto richiesta ex artt 588 e 589 cpc.

In caso di adesione degli offerenti alla gara, se il prezzo più alto offerto dovesse risultare inferiore al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, il bene sarà assegnato all'eventuale creditore ne abbia fatto istanza ex artt 588 e 589 cpc; in mancanza, il bene verrà aggiudicato al "migliore offerente" ex art. 573 3° co cpc e, precisamente: all'offerta più alta, in mancanza, all'offerta garantita da cauzione di importo maggiore, in mancanza, all'offerta depositata per prima.

Versamento prezzo dedotta cauzione **entro il termine indicato in offerta** o, in mancanza, **entro 120giorni dall'aggiudicazione**, mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato all'Avv. Giannotta Antonino.

L'aggiudicatario, potrà versare il prezzo nel suddetto termine, anche tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita, formulando apposita richiesta al momento dell'aggiudicazione.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca ex TU 646/1905, richiamato dal DPR 21.01.76 n°7, o ai sensi dell'art. 38 D. L.vo. 10.08.93 n°385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario verserà 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 cc, così come individuato dal delegato. l'eventuale somma residua dovrà essere versata alla procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà consegnare tempestivamente al delegato quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito.

Su autorizzazione del Giudice (o delegato), l'aggiudicatario o assegnatario, potrà concordare col creditore pignoratizio o ipotecario, l'assunzione del debito con le inerenti garanzie, liberando il debitore.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 569 comma III c.p.c., quando ricorrono giustificati motivi, il Giudice dell'Esecuzione può disporre che il versamento del prezzo possa avvenire ratealmente e comunque entro un termine non superiore a dodici mesi.

In tal caso, l'aggiudicatario che ne faccia richiesta, può essere autorizzato ad immettersi nel possesso dell'immobile venduto, a condizione che sia 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 e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione, per un importo pari ad almeno il trenta per cento del prezzo di vendita.

Il Giudice dell'Esecuzione individua la categoria professionale alla quale deve appartenere il soggetto che può rilasciare la fideiussione.

La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva, a garanzia del rilascio dell'immobile entro trenta giorni dal Decreto che dichiara la decadenza per inadempienza dell'aggiudicatario, nonché del risarcimento dei danni eventualmente arrecati all'immobile; la fideiussione è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del Giudice.

L'aggiudicatario che non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine verrà dichiarato decaduto e verrà pronunciata la perdita, a titolo di multa, anche delle rate già versate.

Nello stesso termine indicato in offerta o, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare gli oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva restituzione di quanto versato in eccedenza.

NORME GENERALI PER LE VENDITE CON E SENZA INCANTO

- 1) Il mancato pagamento del prezzo, comporterà la revoca dell'aggiudicazione e la perdita delle somme versate.
- 2) Il prezzo potrà essere versato anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto della vendita.
- 3) per gli immobili realizzati in violazione delle norme urbanistico-edilizie, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina ex art. 40 L.28.02.85 n°47 integrata e modificata dall'art. 46 DPR 6.06.01 n°380, purchè presenti domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- 4) l'immobile viene venduto libero da trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, se esistenti al momento della vendita, da cancellare a cura e spese della procedura.
- 5) ogni onere fiscale derivante dalla vendita (ad es., registrazione, trascrizione, voltura catastale e comunicazione pubbliche amministrazioni e quant'altro per legge dovuto), sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 6) Se l'immobile al momento della vendita fosse ancora occupato dal debitore o da terzi privi di titolo opponibile, la liberazione sarà effettuata dal custode giudiziario ed a spese della procedura, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti.
- 7) l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonchè dei compensi spettanti al delegato incaricato di predisporre la bozza del decreto di trasferimento degli oneri accessori (registrazione, trascrizione, voltura).
- 8) per quanto non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.
- 9) Tutte le attività di cui all'art. 571 e segg. c.p.c., da compiersi in Cancelleria, innanzi al Giudice della Esecuzione verranno effettuate innanzi al Professionista Delegato presso il suo studio in Catania Via G. Vagliasindi n°9 pal.C p.7° ove potranno assumersi maggiori informazioni e consultazione del sottofascicolo della procedura nei giorni Mercoledì e Venerdì dalle ore 17,00 alle ore 20,00, anche per concordare l'appuntamento per visionare l'immobile (Tel. 095.504646).

Si avverte, che la vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste nell'Ordinanza di Delega e pertanto: il presente avviso, l'Ordinanza del Giudice dell'esecuzione che dispone la vendita, la relazione di stima con gli allegati, sono visionabili sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" - <https://pvp.giustizia.it> sul sito www.astegiudiziarie.it