



## TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Avviso di vendita

Fallimento n. 10/1999 R.F.

-----

IL CANCELLIERE

rende noto che il Giudice Delegato ha disposto procedersi alla vendita senza incanto dei sotto indicati beni, alle condizioni e con le modalità di seguito esposte:

- **Lotto 1:** Unità immobiliare destinata ad Ufficio, categoria A/10 sita in Caltanissetta, facente parte dell'edificio Condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237 Scala A, interno 13, Piano S1, censita in catasto al foglio 122, particella 668 sub 49, superficie catastale mq 97, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 555,19, con diritto ai beni comuni censiti ai subalterni 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9 e particella 669.

**Breve indicazioni sullo stato dell'immobile:** Trattasi di immobile ad uso Ufficio, ubicato al piano seminterrato dello stabile condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237. Lo stesso confina con intercapedine condominiale, con scala condominiale e con immobile censito in catasto con la particella 668 sub 50 del medesimo foglio. Si accede da scala condominiale ed impianto ascensore. Lo stabile è stato realizzato con C.E. n° 36.300 rilasciata dal Comune di Caltanissetta il 16.06.1990 e successive Varianti n° 363 del 10.05.1991 e n° 19856 del 22.06.1995. Non risultano rilasciati i certificati di abitabilità ed agibilità. Lo stesso è composto da un grande ambiente direttamente comunicante con l'ingresso, della superficie netta di mq 32,17, da un secondo ambiente della superficie netta di mq 10,79, da un terzo ambiente della superficie netta di mq 13,05, i predetti direttamente aereo illuminati si affacciano sulla corte comune. Lo stesso immobile è altresì composto da un quarto ambiente della superficie netta di mq 13,39, da un servizio igienico della superficie netta di mq 4,89, da un disimpegno della superficie netta di mq 5,14 e da un ripostiglio della superficie netta di mq 1,54. I predetti ambienti non sono direttamente aereo illuminati in quanto il quarto ambiente, il servizio igienico ed il ripostiglio si affacciano sull'intercapedine ed il disimpegno è ricompreso tra gli ambienti su descritti. Il primo ed il terzo ambiente anzi descritti sono altresì dotati di due loggette della superficie di mq 6,09. Il tutto per una superficie netta totale di mq 80,97, una superficie lorda totale di mq 94,88, ed una superficie commerciale di mq 96,71, determinata dalla somma della superficie lorda e dal 30% della superficie a logge. Il livello di finitura è medio basso. I pavimenti sono in monocottura smaltata così come i rivestimenti parietali del servizio e della cucina. Le porte sono in legno tamburato di fattura essenziale. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento autonomo ad acqua calda con elementi radianti. Lo stato d'uso è discreto. Situazione urbanistica e catastale: Nella planimetria insistono lievi modifiche rispetto al reale e pertanto insuscettibili di variazione della rendita catastale. È presente l'attestato di prestazione energetica .

**Offerta minima € 19.779,39 (euro diciannovemilasettecentosettantanove/trentanove centesimi).**

**Offerta minima € 14.834,54 (euro quattordicimilaottocentotrentaquattro/cinquantaquattro centesimi).**

**Rilancio minimo di gara: €1.000,00. Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

- **Lotto 2:** Unità immobiliare destinata ad Ufficio, categoria A/10 in Caltanissetta, facente parte dell'edificio Condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237 Scala A, interno 14, Piano S1, censita in catasto al foglio 122, particella 668 sub 50, superficie catastale mq 101, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 555,19, con diritto ai beni comuni censiti ai subalterni 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9 e particella 669. Il bene è intestato alla società fallita in diritto di Proprietà.

**Breve indicazioni sullo stato dell'immobile:** Trattasi di immobile ad uso Ufficio, ubicato al piano seminterrato dello stabile condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237. Lo stesso confina con intercapedine condominiale, con scala condominiale e con immobile censito in catasto con la particella 668 sub 49 del medesimo foglio. Accede da scala condominiale ed impianto ascensore. Lo stabile è stato realizzato con C.E. n° 36.300 rilasciata dal Comune di Caltanissetta il 16.06.1990 e successive Varianti n° 363 del 10.05.1991 e n° 19856 del 22,06,1995. Non risultano rilasciati i certificati di abitabilità ed agibilità. Tale unità immobiliare è composta da un grande ambiente direttamente comunicante con l'ingresso, della superficie netta di mq 34,40, da un secondo ambiente della superficie netta di mq 14,52, da un terzo ambiente della superficie netta di mq 16,50, i predetti direttamente aereo illuminati e si affacciano sulla corte comune. È altresì composto da un quarto ambiente della superficie netta di mq 13,84, da un servizio igienico della superficie netta di mq 4,97, da un disimpegno della superficie netta di mq 3,29. I predetti ambienti non sono direttamente aereo illuminati in quanto il quarto ambiente, il servizio igienico si affacciano sull'intercapedine ed il disimpegno è ricompreso tra gli ambienti su descritti. Il primo ed il terzo ambiente anzi descritti sono altresì dotati di due loggette della superficie di mq 7,69. Il tutto per una superficie netta totale di mq 87,52 una superficie lorda totale di mq 100,37, ed una superficie commerciale di mq 102,68, determinata dalla somma della superficie lorda a e dal 30% della superficie a logge. La destinazione ed il censimento catastale del bene è per ufficio. Il livello di finitura è medio basso. I pavimenti sono in monocottura smaltata così come i rivestimenti parietali del servizio e della cucina. Le porte sono in legno tamburato di fattura essenziale. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento ad acqua calda con elementi radianti. Lo stato d'uso è discreto. Disponibilità del bene: Situazione urbanistica e catastale: Nella planimetria insistono lievi modifiche rispetto al reale e pertanto insuscettibili di variazione della rendita catastale. È presente l'attestato di prestazione energetica.

**Prezzo base: € 21.358,71 (euro ventunomilatrecentocinquantotto/settantuno centesimi).**

**Offerta minima € 16.019,03 (euro sedicimilazerodiciannove/zerotre centesimi).**

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 . Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

- **Lotto 3:** Unità immobiliare destinata a deposito categoria C/2 in Caltanissetta, facente parte dell'edificio Condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237, scala A, piano settimo sottotetto, censita in catasto al foglio 122, particella 668 sub 32, superficie catastale mq 14, Classe 1, Rendita € 29,64, con diritto ai beni comuni censiti ai subalterni 1, 2, 4, 7, 8.

**Breve indicazioni sullo stato dell'immobile:** Trattasi di immobile ad uso Magazzino, ubicato al piano settimo sottotetto dello stabile condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237, scala A. Lo stesso confina con disimpegno comune, con immobile censito in catasto con la particella 668 sub 31 del medesimo foglio e con immobile censito in catasto con la particella sub 33 del medesimo foglio. Si accede da scala condominiale. Lo stabile è stato realizzato con C.E. n° 36.300 rilasciata dal Comune di Caltanissetta il 16.06.1990 e successive Varianti n° 363 del 10.05.1991 e n° 19856 del 22,06,1995. Non risultano rilasciati i certificati di abitabilità ed agibilità. Lo stesso è

composto da un unico ambiente, della superficie netta di mq 15,00, con altezza media di ml 1,35 non direttamente aero-illuminato. Il tutto per una superficie commerciale di mq 17,00. Il livello di finitura è medio basso. L'immobile è privo di impianti. Lo stato d'uso è discreto. Situazione urbanistica e catastale: Non si riscontra alcun attestato di prestazione energetica. Non risultano rilasciati i certificati di agibilità e di abilità. Disponibilità del bene: libero.

**Prezzo base: € 2.121,72 (euro duemilacentoveventuno/settantadue centesimi).**

**Offerta minima: € 1.591,29 (euro millecinquecentonovantuno/ventinove centesimi).**

**Rilancio minimo di gara: € 500,00 Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**-Lotto 4.** Unità immobiliare in corso di definizione, categoria F/4 in Caltanissetta, facente parte dell'edificio Condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237, Piano S2 secondo sotto-strada, censita in catasto al foglio 122, particella 668 sub 62, senza altri dati, con diritto ai beni comuni censiti ai subalterni 1, 2, 5.

Breve indicazioni sullo stato dell'immobile: Trattasi di immobile insuscettibile di uso autonomo, ubicato al piano secondo sotto-strada dello stabile condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237. Lo stesso confina con spazio a verde comune, con immobile censito in catasto con la particella 668 sub 61 del medesimo foglio e con immobile censito in catasto con la particella 668 sub 63 del medesimo foglio e con spazi condominiali. Il medesimo è privo di autonomo accesso. Lo stabile è stato realizzato con C.E. n° 36.300 rilasciata dal Comune di Caltanissetta il 16.06.1990 e successive Varianti n° 363 del 10.05.1991 e n° 19856 del 22.06.1995. Non risultano rilasciati i certificati di abitabilità ed agibilità. Lo stesso è composto da un unico spazio non direttamente aero-illuminato, di forma triangolare, della superficie netta di mq 5,00, ed una superficie commerciale di mq 6,00. Il livello di finitura è al rustico ed è privo di impianti. Situazione urbanistica e catastale: Non risultano rilasciati i certificati di agibilità e di abitabilità. Disponibilità del bene: libero.

**Prezzo base: € 554,70 (euro cinquecentocinquantaquattro/settanta centesimi)**

**Offerta minima: € 416,02 (euro quattrocentosedici/zerodue centesimi).**

**Rilancio minimo di gara: € 100,00 Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**-Lotto 5.** Unità immobiliare in corso di definizione, categoria F/4 in Caltanissetta, facente parte dell'edificio Condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237, Piano S2 secondo sottostrada, censita in catasto al foglio 122, particella 668 sub 63, senza altri dati, con diritto ai beni comuni censiti ai subalterni 1, 2, 5. Situazione urbanistica e catastale: Non si riscontra alcun attestato di prestazione energetica. Non risultano rilasciati i certificati di agibilità e di abilità. Disponibilità del bene: libero.

**Prezzo base: € 1.525,42 (euro millecinquecentoventicinque/42 centesimi).**

**Offerta minima: € 1.144,06 (euro millecentoquarantaquattro/06 centesimi).**

**Rilancio minimo di gara: € 200,00 Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI SULLA PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

Si precisa che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili descritti ai punti n. 1), 2), 3), 4) e 5), sono pervenute alla società xxxxxxxxxxxx per costruzione effettuata su terreno acquistato in dipendenza dei seguenti atti:

A) - atto di compravendita rogato dal notaio Salvatore Romano, in data 14.01.1988 rep.n.73852, trascritto il giorno 05.02.1988 ai nn.1512/1269, da potere di xxx;



B) - atto di compravendita rogato dal notaio Salvatore Romano, in data 18.02.1988 rep.n.74864, trascritto il giorno 19.02.1988 ai nn.2146/1819, da potere di XXX;

C) - atto di compravendita rogato dal notaio Salvatore Romano, in data 28.06.1988 rep.n. 78340, trascritto il 19.07.1988 ai nn.8689/7248, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

D) - atto di compravendita rogato dal notaio Salvatore Romano, in data 05.07.1988 rep.n.78555, trascritto il 27.07.1988 ai nn.9020/7531, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

E) - atto di permuta rogato dal notaio Salvatore Romano, Caltanissetta, in data 13.01.1990 rep.n.94000 trascritto il giorno 06.02.1990 ai nn.1812/1579, da potere del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

La vendita si intende effettuata a corpo e non a misura ed ha ad oggetto gli immobili sopra descritti che saranno consegnati dal Curatore all'acquirente all'esito dell'aggiudicazione liberi da persone, nell'attuale stato di fatto e di diritto, con le eventuali servitù attive e passive legalmente costituite nonché di quelle nascenti dalla situazione dei luoghi.

Eventuali differenze di misura o consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita 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 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.

A riguardo ogni interessato potrà esaminare la consulenza tecnica e gli altri documenti inerenti la vendita e visionare il bene previa richiesta al curatore del fallimento.

Fissa per la **vendita senza incanto** l'udienza davanti a sé del **01 Ottobre 2024, ore 12:00** (Palazzo di Giustizia, terzo piano – Giudice E.R. Difrancesco) per la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti.

## **II GD DISPONE RELATIVAMENTE ALLE NUOVE MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO CHE:**

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in regola con il bollo ed in busta chiusa presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Caltanissetta, entro le **ore 12,00 del giorno precedente alla data fissata per la vendita**. All'esterno della busta dovrà essere indicato ad esclusiva cura del Cancelliere il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta di acquisto, il nome del Giudice titolare della procedura e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;

- L'offerta di acquisto, in regola con il bollo, dovrà contenere:

a) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente a cui andrà intestato l'immobile. In particolare, ciascun offerente dovrà dichiarare la propria residenza ovvero eleggere domicilio presso il Comune in cui ha sede l'intestato Tribunale, sotto comminatoria – in mancanza – di effettuare ogni comunicazione presso la Cancelleria. L'offerente o il suo procuratore (in caso di acquisto per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 e segg. c.p.c.), dovrà presentarsi presso il Tribunale di Caltanissetta – Cancelleria Fallimentare, nel giorno stabilito per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà presentare

autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato o se in regime di comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti 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, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e del lotto corrispondente;

c) l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo a base d'asta, purché non sia ridotto di oltre  $\frac{1}{4}$ ;

d) il termine di versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

In presenza di giustificati motivi, a richiesta dell'interessato, il giudice può disporre che il versamento del prezzo avvenga ratealmente ed entro un termine non superiore a 12 mesi;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione ipo-catastale di cui alla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e della perizia di stima.

- All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Curatela Fall. n. 10/1999 Tribunale di Caltanissetta", di importo pari al 10% del prezzo offerto a pena di inefficacia dell'offerta, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto. Il suddetto assegno circolare per cauzione dovrà essere inserito all'interno della busta.

- L'offerta presentata è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c, salvo che: a) il giudice ordini l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

- Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ed un aumento minimo pari alle somme indicate per ciascun lotto sotto la voce "Rilancio minimo di gara. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore il lotto sarà aggiudicato all'ultimo offerente. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Giudice quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, dispone la vendita a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Giudice tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

- Qualora sia stata presentata una sola offerta e questa è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto ( $\frac{1}{4}$ ), il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Non trovano applicazione alla presente vendita le norme in tema di assegnazione di cui all'art. 588 e segg. c.p.c.

- Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione;

**IL G.D. DISPONE IN ORDINE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:**

**a)** il saldo prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato in offerta ed in ogni caso entro 90 giorni dall'aggiudicazione mediante deposito presso la cancelleria di assegno circolare non trasferibile intestato a "Curatela Fall. n. 10/1999 R.F. Tribunale DI Caltanissetta ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura; qualora ricorrano giustificati motivi, a richiesta dell'interessato, il giudice può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi;

**b)** 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, ai sensi dell'art. 574 c.p.c., per un importo pari ad almeno il trenta (30) per cento del prezzo di vendita. La fideiussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del Giudice Delegato, il quale valuterà la capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura fallimentare 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;

**c)** In caso di mancato versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa (art. 587 c.p.c.). L'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto anche nel caso in cui non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine. In questo caso il giudice disporrà la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate ordinando, altresì, all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile agli organi della procedura concorsuale.

**Il Giudice Delegato** stabilisce, altresì, che:

1. le spese inerenti la vendita ed il trasferimento di proprietà vanno quantificate e comunicate da parte del Curatore all'aggiudicatario, entro quindici giorni dall'aggiudicazione e sono poste a carico dell'aggiudicatario, così come tutte le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
2. soltanto all'esito degli adempimenti precedenti sarà emesso dal Giudice Delegato il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;
3. una bozza del decreto di trasferimento dovrà essere tramessa dal Curatore alla Cancelleria fallimentare entro trenta giorni dal versamento del saldo prezzo;
4. il Curatore dovrà curare le formalità relative alla registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, le cui spese sono a carico dell'aggiudicatario;
5. sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese condominiali gravanti sull'immobile oggetto di vendita ed in ogni caso, qualsivoglia altro onere derivante dall'immobile oggetto di vendita.

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del fallito, possono essere fornite dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse.

Il bando, l'ordinanza di vendita e la perizia sono pubblicati sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). e sul sito del Ministero della Giustizia "Portale delle Vendite Pubbliche".

Il curatore del fallimento è il dott. Michele Campisi, con Studio in Viale Conte Testasecca, 85, 93100 Caltanissetta tel. 0934-584034.

Caltanissetta, 23/05/2024

Il Cancelliere Esperto  
Dott.ssa Laura LIVECCHI