



N. 71/2012 Reg. Es. Imm. + N. 25/1989 Reg. Fall

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**

**Esecuzioni Immobiliari**

**Avviso di vendita senza incanto**

Il Notaio Dr.ssa Cecilia Claudia Romano, con studio in Caltanissetta Via Kennedy n. 46, delegato alla vendita dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione nel procedimento esecutivo n. 71/2012 e dall'Ill.mo Giudice Delegato nel procedimento concorsuale n. 25/1989 Reg. Fall., rende noto che in data **13 dicembre 2024 alle ore 12,00** presso il suo studio, avrà luogo la **vendita senza incanto**, dei seguenti beni immobili:

**LOTTO DUE:**

Piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Caltanissetta, in Contrada Pescazzo Soprano di mq. 2.800 circa.

**Censito al C.F. del Comune di Caltanissetta al foglio 52 part. 250, superficie ha 00 are 28 ca 00, seminativo di classe 4<sup>^</sup>, R.D. € 4,34 R.A. € 1,16.**

Il prezzo a base d'asta è fissato in Euro 3.032,40.

**Offerta minima di acquisto per la partecipazione alla vendita (pari al 75% del suddetto prezzo base): Euro 2.274,30.**

**LOTTO TRE:**

Piena proprietà di un locale magazzino sito in Caltanissetta, via Bissolati, piano seminterrato.

**Censito al C.F. del Comune di Caltanissetta al fg. 86 part. 709 sub 20, piano S/2, Cat. C/2, classe 5, consistenza mq. 537, R.C. 2.135,50.**

Il prezzo a base d'asta è fissato in Euro 80.268,00

**Offerta minima di acquisto per la partecipazione alla vendita (pari al 75% del suddetto prezzo base): Euro 60.201,00**

**LOTTO QUATTRO:**

Piena proprietà di un Box sito in Caltanissetta in via Bissolati n. 113 (in catasto n.19) al piano terra.



Censito al C.F. del Comune di Caltanissetta 86 part. 709 sub 7, piano S/1, zona cens. 1, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 18, R.C. € 338,38.

Il prezzo a base d'asta è fissato in Euro 5.008,80

**Offerta minima di acquisto per la partecipazione alla vendita (pari al 75% del suddetto prezzo base): Euro 3.756,60**

Nelle CC.TT.UU. in atti è stato evidenziato lo stato di dissesto in cui si trovavano i locali sottoposti a pignoramento (Lotto 3 e 4), proprio in virtù di opere di risanamento strutturale e manutenzione straordinaria che hanno interessato l'intero Condominio di via Bissolati.

In ordine agli interventi di consolidamento eseguiti sull'edificio nonché alle spese gravanti sugli immobili si rimanda a quanto meglio indicato nelle relazioni in atti e da ultimo nelle relazioni integrative dell'Ing. G. Nicoletti, da intendersi qui integralmente richiamate.

**Ai superiori importi dovrà essere aggiunta l'IVA se dovuta.**

**A norma dell'artt. 588 e 589 c.p.c. i creditori possono proporre istanza per l'assegnazione del lotto al prezzo a base d'asta, stabilito per l'esperimento della vendita di cui al presente bando.**

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive legalmente costituite meglio descritte nelle relazioni dell'Ing. S. Montagnino, dell'Ing. Michele Fabio Granata nonché nella relazione integrativa redatta dall'Ing. Giuseppe Nicoletti, cui si fa esaustivo riferimento.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura o consistenza 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 o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Da ciò ne 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.



Per tutto quanto non meglio indicato nel presente avviso si rinvia al contenuto tutto delle relazioni dell'Ing. S. Montagnino, dell'Ing. Michele Fabio Granata e dell'Ing. Giuseppe Nicoletti cui si fa esaustivo riferimento.

La vendita, avrà luogo secondo le seguenti

### **MODALITA' E CONDIZIONI:**

- 1) La vendita avverrà esclusivamente nella forma della vendita senza incanto;
- 2) Chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a presentare offerte personalmente o per mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.
- 3) Le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere presentate in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato, Notaio Cecilia Claudia Romano;
- 4) All'esterno della busta, a cura del professionista Delegato o di un suo 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 fissata per l'esame delle offerte;
- 5) L'offerta di acquisto, in bollo, dovrà contenere a pena di inefficacia:

A. nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto offerente. 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, dovrà presentarsi presso lo studio del professionista delegato 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;



- C. l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore anche al prezzo a base d'asta sopra indicato, purché non sia ridotto di oltre 1/4. Eventuali offerte inferiori al superiore importo minimo saranno ritenute inefficaci;
- D. il termine per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di sessanta (60) giorni dalla aggiudicazione.
- E. nel caso di offerta presentata da più soggetti, la stessa completa dei dati di tutti gli offerenti, dovrà essere sottoscritta da parte di tutti gli offerenti, indicando anche chi tra gli offerenti ha l'incarico e la facoltà di formulare le eventuali offerte in aumento e dovranno altresì essere allegati i documenti come infra indicati.
- F. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- G. l'espressa dichiarazione di aver preso visione dei documenti ipo-catastali allegati all'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. e della perizia di stima;
- H. copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale della persona che intende partecipare all'asta;
- 6) Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate – a pena di inefficacia - dal deposito, mediante assegni circolari non trasferibili intestati a **“Not. Cecilia Romano Prc. 71/2012 ed indicazione del lotto per cui si partecipa”**, di una somma, a titolo di cauzione, pari al 10% (dieci) del prezzo offerto per il lotto cui si intende partecipare”;
- 7) Detti assegni saranno inseriti nella busta contenente la relativa offerta di acquisto;
- 8) L'offerta per la vendita senza incanto, se presentata è irrevocabile salvo che: a) il professionista delegato ordini l'incanto; b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta;
- 9) Le buste contenenti l'offerta di acquisto saranno aperte alla presenza degli offerenti, avanti al professionista delegato, presso il proprio studio sito in Caltanissetta, Via Kennedy n. 46;
- 10) Sull'offerta il professionista delegato sentirà le parti ed i creditori iscritti non intervenuti e provvederà alle deliberazioni a norma degli artt. 572, 573 e 574 c.p.c..

In particolare se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita (sempre che la riduzione non sia superiore ad un quinto (1/4) rispetto al prezzo a base d'asta), il professionista delegato farà luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c.



11) In presenza di più offerte valide relative al medesimo lotto, il professionista delegato inviterà immediatamente gli offerenti presenti ad una gara sulla base del prezzo più alto tra quelli offerti ex art. 573 c.p.c., con rilancio in aumento non inferiore a:

LOTTO DUE – Euro 200,00;

LOTTO TRE – Euro 4.000,00;

LOTTO QUATTRO – Euro 200,00;

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto; nell'ipotesi in cui il prezzo offerto al termine della gara di cui al primo comma dell'art. 573 c.p.c. sia inferiore al prezzo base sopra indicato, e sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il professionista delegato procederà all'assegnazione.

Nel caso in cui non può avere luogo la gara per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato – sempre che non ricorrano le condizioni per l'assegnazione ove richiesta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. - e si ritiene altresì che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, procederà all'aggiudicazione sulla scorta degli elementi di seguito elencati ed in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

12) L'aggiudicatario, nel termine indicato in offerta, ovvero in caso di mancata indicazione del termine, entro sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare il residuo prezzo, oltre oneri, diritti e spese di vendita detratto l'importo della cauzione effettivamente versata a mezzo di assegni circolari non trasferibili intestati a:” **Not. Cecilia Romano Prc. 71/2012 ed indicazione del lotto per cui si partecipa**”.

In caso di inadempimento l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione versata a titolo di multa.

13) Saranno a carico dell'aggiudicatario e/o assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale ed ogni altro onere fiscale derivante dalla vendita ai sensi del D. M. n. 227 del 15 ottobre 2015.



Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Maggiori informazioni possono essere reperite contattando il professionista delegato Notaio Cecilia Claudia Romano, presso lo studio del medesimo sito in Caltanissetta nella via Kennedy n, 46 nei giorni di lunedì e giovedì dalle ore 16:00 alle ore 19:00.

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegjudiziarie.it](http://www.astegjudiziarie.it);

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

Caltanissetta, li 28 settembre 2024

Il Professionista Delegato