

TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Proc.esec. n. 21/2015 RGE

GE : Dott. F. Lauricella

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

Vista l'ordinanza del GE del 13/04/2016 di delega delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis cpc e il successivo provvedimento che escludeva l'applicazione delle modalità telematiche del 31/05/2018

Visto il provvedimento di nomina di nuovo professionista Delegato alle operazioni di Vendita e Custode Giudiziario del 26/04/2021

Visto il provvedimento del 29/09/2023 e il successivo provvedimento dello 09/03/2024 che hanno quantificato i ribassi da applicare al prezzo base rispetto alla precedente asta

AVVISA

Che il giorno 17/12/2024 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 UNO

Appartamento di circa 198 mq di superficie commerciale, composto da sette vani catastali, ubicato nel Comune di Riesi (CL) con ingresso dal civico num. 11 di Viale Sardegna, sito al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione che consta di tre elevazioni fuori terra. Identificato al catasto fabbricati al foglio di mappa 35, particella 325 sub 3, cat. A/2 (ab. di tipo civile), classe 1, cons. 7 vani, rendita cat. €. 397,67 - **Classe energetica F**

PREZZO BASE : E. 37.395,97 (euro trentasettemilatrecentonovantacinque/97)

In caso di gara tra più offerenti la misura minima dell'aumento da apportare all'offerta più alta è di €. 2.000,00

OFFERTA MINIMA CONSENTITA : E. 28.046,98 (pari al 75 % del prezzo base).

La descrizione della superiore unità immobiliare risulta più particolareggiata nella relazione di stima del 11/02/2015 e nella relazione integrativa del 02/12/2016 a firma del C.T.U. Arch. RIGGI Raffaella Rosa alle quali si rinvia.

L'immobile risulta regolare per la L. 47/85 essendo di costruzione antecedente allo 01/09/1967. Assente il certificato di abitabilità la cui predisposizione è stata stimata per un costo complessivo di €. 2.526,00 (per la documentazione da produrre e per il rilascio del certificato). Tale somma è stata già decurtata dal valore di stima per la determinazione del prezzo base del lotto pertanto il relativo costo resta a carico dell'aggiudicatario. E' stata riscontrata dall'esperto estimatore, una difformità nelle opere interne rispetto all'originario classamento, consistente nella realizzazione di due tramezzi che hanno aumentato il numero dei vani utili, ma non la superficie commerciale .

L'esperto ha stimato i costi per regolarizzare e/o eliminare la suddetta difformità elaborando due diverse opzioni per le quali si rimanda al contenuto della perizia integrativa. I relativi costi rimangono in ogni caso, a carico dell'aggiudicatario .

Il certificato Ape, già agli atti della procedura – ove scaduto – verrà rinnovato prima della 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 16/12/2024, giorno precedente la data della vendita .**

Le offerte di acquisto saranno esaminate il giorno 17/12/2024 alle ore 12,00 presso lo studio dell'avv. Agnese 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 non oltre 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 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 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 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 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 120 gg.** dall'aggiudicazione (ovvero in mancanza non oltre 60 giorni) .

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 16/12/2024 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. Agnese Zoda con studio in Caltanissetta Via Rochester n. 2, tel- fax 0934/22178 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 .

L'immobile allo stato si presenta occupato.

Il Custode procederà alla sua liberazione 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 380-5092239) oppure visionare il sito internet www.astegiudiziarie.it .
Caltanissetta, lì, 06/10/2024

Il Professionista Delegato **Avv. Agnese Zoda**