

## **TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**

### **Esecuzioni Immobiliari n. 72/2013 R.G.**

#### **Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista**

Il sottoscritto Avv. Calogero Buscarino, C.F.: BSCCGR62B28B429Y, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Difrancesco, ex art. 591 bis c.p.c. con Ordinanza del 14.12.2015 e del 01.03.2024 nel procedimento esecutivo n. 72/2013 R.Es., a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **04 Marzo 2025 alle ore 17:30** presso il proprio Studio sito in Caltanissetta, Viale della Regione n. 30, piano quarto, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità non telematica prevista dagli artt. 569 co. 3 e 570 e ss. c.p.c., nel rispetto dell'ordinanza di delega. In particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee relative alle offerte per l'acquisto senza incanto del seguente bene immobile:

#### **LOTTO UNICO**

- Garage posto al piano seminterrato in Caltanissetta (CL) del fabbricato civile sito in Via Ruggero settimo n. 39, censito al fg. 121, p.lla 470, sub. 30 del catasto fabbricati, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3; occupa un superficie di mq. 24, con rendita catastale di € 118,99.

È ubicato nella parte finale del locale seminterrato a confine con terrapieno verso Via Niscemi.

E dotato di n. 3 serbatoi destinati a riserva idrica e di una porta di chiusura in ferro a due ante.

Il grado di conservazione del box è modesto ma risulta conforma ai titoli autorizzativi.

Il tutto meglio rappresentato nella perizia di stima dell'Ing. Cecilia Manduca.

**Prezzo base: €. 1.994,00 (millenovecentonovantaquattro/00)**

**Offerta minima: 1.496,00 (millequattrocentonovantasei/00)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: €. 300,00 (trecento/00)**

**Disponibilità del bene: occupato**

Per giustificati motivi, il Giudice può autorizzare il pagamento del prezzo fino a 12 rate mensili.

In caso di offerta minima di acquisto non inferiore di un quarto rispetto al prezzo base, si potrà procedere ad aggiudicazione salvo richiesta di assegnazione da parte del creditore procedente.

Il G.Es. con provvedimento del 29.01.2019 ha stabilito che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti, e nei casi previsti di incanto, nonché il pagamento del prezzo siano effettuate non telematiche, stante l'interesse al sollecito svolgimento della procedura e considerata la risalenza dell'iscrizione a ruolo del pignoramento.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

La validità ed efficacia delle offerte di acquisto è regolata dalle disposizioni del codice di procedura civile, per come di seguito dettagliatamente indicate. Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a fare offerte personalmente o a mezzo di procuratore legale anche per persona da nominare a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.. L'offerta di acquisto dovrà contenere: 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 e se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. L'offerta deve contenere, a pena di inefficacia:

- Per le persone fisiche: cognome nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico, nonché copia di un documento valido di identità dell'offerente e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (es: procura speciale o certificato camerale); se l'offerente è coniugato dovrà presentare autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e, in caso di comunione legale, i dati anagrafici del coniuge; Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

- 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, dovranno essere indicati: denominazione, sede e ragione sociale, partita iva e codice fiscale;

- In caso di offerta presentata da più soggetti, la stessa dovrà, altresì, indicare quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- I dati identificativi del bene;

- l'indicazione del prezzo, che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di 1/4 del prezzo base come sopra stabilito, del tempo, delle modalità di pagamento del saldo prezzo e delle spese, diritti ed oneri accessori e di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta medesima;

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, l'indicazione, qualora se ne intenda avvalere e ne possenga i requisiti del regime fiscale agevolato per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa). L'offerta va depositata presso lo studio del professionista delegato Avv. Calogero Buscarino, Viale della Regione n. 30 Caltanissetta, in bollo ed in busta chiusa, all'esterno della quale verranno annotati, a cura del medesimo professionista o di un delegato ad hoc, il nome – previa identificazione – di chi materialmente provvede al deposito, il numero della procedura, il nome del Giudice dell'Esecuzione, quello del professionista delegato, l'orario di consegna, la data fissata per l'esame delle offerte

- L'offerta deve essere presentata, nel luogo sopra indicato, entro le ore 12:00 del giorno che precede la vendita, a pena di inefficacia della stessa. L'offerta dovrà essere accompagnata, a pena di inefficacia, dal deposito, a titolo di cauzione, di una somma non inferiore al decimo del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato, Avv. Calogero Buscarino con indicazione del numero della procedura. L'anzidetto assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, che verrà idoneamente sigillata al momento della presentazione dell'offerta medesima, da parte del professionista delegato o di suo delegato *ad hoc* con indicazione del nome di chi materialmente provvede al deposito, del professionista delegato, del Giudice dell'esecuzione e della data fissata per l'esame delle offerte.

- se il soggetto offerente è coniugato, occorrerà allegare auto-dichiarazione in ordine al regime patrimoniale adottato e se si trova in comunione dei beni, allegare anche i dati e copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del proprio coniuge;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato e/o visura aggiornata del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura e/o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dell'offerente;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'incarico e la facoltà di formulare le eventuali offerte in aumento.

Le buste contenenti l'offerta di acquisto relativa al lotto posto in vendita saranno aperte, avanti al professionista delegato, presso il proprio studio Avv. Calogero Buscarino, sito in Viale della Regione n. 30 a Caltanissetta (CL – 93100), il giorno fissato per la vendita, alla presenza di coloro che si dichiarino offerenti.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad 1/4, il professionista delegato può far luogo a 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 c.p.c.. Sull'offerta il professionista delegato sentirà le parti e i creditori iscritti non intervenuti e provvederà alle deliberazioni a norma degli artt. 572, 573, 574 e 577 c.p.c..

In presenza di più offerte valide relative al lotto, si procederà a gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. sulla base del prezzo più alto tra quelli offerti. Si precisa fin d'ora che, nel caso in cui dovessero pervenire più offerte, 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 € 300,00 (Euro trecento/00). Il lotto verrà definitivamente aggiudicato a chi

avrà effettuato il rilancio più alto. All'offerente che non risulta vincitore, verrà immediatamente restituito l'assegno presentato come cauzione.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo – detratto l'importo della cauzione versata – nonché degli oneri, dei diritti e delle spese di vendita, nel termine dallo stesso indicato in offerta e, comunque, non oltre il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione per il combinato disposto di cui agli art. 576 e 585 c.p.c..

Il pagamento dovrà avvenire a mezzo assegni circolari non trasferibili intestato al professionista delegato, Avv. Calogero Buscarino – proc. es. imm. n. 72/2013 – Trib. Caltanissetta, con indicazione del numero della procedura, il quale provvederà a versare gli stessi sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, presso la BCC “G. Toniolo e San Michele” di San Cataldo (CL) Soc. Coop, filiale di Caltanissetta, Via Libertà n. 2.

È data facoltà all'aggiudicatario di versare il saldo prezzo usufruendo di mutuo ipotecario con garanzia reale, sullo stesso immobile oggetto della vendita. All'aggiudicatario è consentito, previo accordo con il creditore, assumere il debito per il quale si procede, ex artt. 508 e 585 c.p.c., ovvero subentrare nel finanziamento ipotecario, alle condizioni previste alla legislazione speciale in materia. In caso di inadempimento, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e verrà pronunciata la perdita della cauzione versata, a titolo di multa. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato, il professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

### **IL PROFESSIONISTA DELEGATO COMUNICA**

In caso di omessa partecipazione alla vendita con incanto, senza documentato e giustificato motivo, il decimo della cauzione versata sarà trattenuto dalla procedura. L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, il saldo prezzo nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, il tutto mediante assegni circolari non trasferibili intestati a “Avv. Calogero Buscarino – proc. es. imm. n. 72/2013 – Trib. Caltanissetta”, con indicazione del numero della procedura. In caso di inadempimento, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e verrà pronunciata la perdita della cauzione versata, a titolo di multa.

Si comunica, altresì, che la vendita, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Il professionista provvederà alle operazioni di vendita ed all'aggiudicazione dell'immobile ai sensi del libro III, capo IV, sez. III, par. 3, ed in particolare ex artt. 581 e 584 c.p.c.. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 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 oneri e/o spese non pagate dal debitore, come ad esempio le spese condominiali per i tre anni precedenti la vendita, ovvero quelli correnti, ovvero per qualsiasi altro motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi anche di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. Qualora l'immobile risultasse, in sede di aggiudicazione, ancora occupato dal debitore o da terzi, la liberazione del medesimo sarà effettuata a cura del sottoscritto, in qualità di custode giudiziario. Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese concernenti la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, le spese per la voltura catastale, nonché ogni onere fiscale derivante dalla vendita. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, la eventuale iscrizione e/o trascrizione di questo tipo, verranno cancellate a spese e cura della procedura. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 569 co. 3 c.p.c., quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione, può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a dodici mesi, previa prestazione di idonea garanzia. 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 per un importo pari al 30% del prezzo di vendita. La fideiussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del Giudice dell'Esecuzione, il quale valuterà la capacità di garantire l'adempimento integrale e tempestivo della garanzia. La fideiussione è rilasciata a favore della procedura esecutiva 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. In caso di inadempimento del pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Si avverte, altresì, che il presente avviso, l'ordinanza del G.E. che dispone la vendita, la relazione di stima con gli allegati, verranno pubblicati su sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul portale del Ministero della giustizia [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).

È disposta l'ulteriore forma di pubblicità tramite Social Media Marketing (Facebook e Instagram, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa) e Vetrina Immobiliare Permanente (visibile su Rete Aste.it).

In ogni caso, gli interessati, al fine di conseguire ulteriori informazioni e prendere visione della relazione di stima e dei relativi allegati, potranno rivolgersi al professionista delegato, Avv. Calogero Buscarino, pure nominato custode in sostituzione del debitore, presso il suo studio sito in Viale della Regione n. 30 a Caltanissetta (CL – 93100) – tel. 0934/597816 – nei giorni di lunedì e mercoledì dalle 16:00 alle 19:00, previo appuntamento telefonico.

Caltanissetta, 15.11.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Calogero Buscarino