

TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 8/2005 – vendita **7 maggio 2025 ore 18:00**

Il professionista delegato Avv. Pietro Rosso, richiamata l'ordinanza di delega del G.E. del 8 gennaio 2016, del 14.2.2018 e successiva dell'8.2.2024, nell'esecuzione immobiliare n. 8/2005, visti gli artt. 591 bis e 576 c.p.c., avvisa ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., **della vendita senza incanto, come in epigrafe, ovvero con offerta in busta chiusa, secondo le modalità infra spiegate** dei seguenti beni come descritti nell'atto di pignoramento, costituendi due lotti così distinti:

LOTTO n. 1: proprietà di appartamento sito in Caltanissetta via Camillo Genovese n. 2, p. 3 identificato al catasto urbano f. 302 part. 8 sub 15;

Prezzo base d'asta Euro 32.273,72 offerta minima € 24.205,29 pari al 75% del prezzo base.

LOTTO n. 2: proprietà di appartamento sito in Caltanissetta via Camillo Genovese n. 2, p. 4, identificato al catasto urbano f. 302 part. 8 sub 13.

Prezzo base d'asta Euro 42.841,41 offerta minima € 32.131,06 pari al 75% del prezzo base.

I superiori immobili sono meglio identificati e descritti nella relazione di stima dell'11 febbraio 2014 a firma dell'arch. Carlo Felice Gangitano.

Detta relazione, unitamente al presente avviso di vendita, potranno essere consultati all'indirizzo www.astegiudiziarie.it

Si evidenzia che in detta relazione, alla quale si fa pieno rimando, è dato evincersi lo stato degli immobili e le relative incongruenze tra lo stato di fatto e le piante catastali.

Si da notizia, inoltre, che nel corso della procedura si è dato corso al ripristino dello stato originario dei luoghi, separando gli immobili siti al piano 3 e piano 3+4, attraverso la costruzione di una parete a chiusura del vano scala e la realizzazione di un portoncino per l'accesso esclusivo al piano 4.

Risulta trascritto atto di citazione presso la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta il 14/ottobre 1989 ai nn. 12019/10243 con il quale si chiede sentenza che disponga la chiusura di finestre aperte nell'edificio condominiale sito in Caltanissetta nella Via Redentore che hanno aggravato le servitù di veduta sul limitrofo fondo distinto in catasto al foglio 126 particella 123.

Gli immobili di cui in narrativa vengono venduti corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui ad oggi si trovano, anche in relazione alla L. 47/85 e sue integrazioni e modificazioni e con le servitù attive e passive legalmente costituite.

Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi degli artt. 17 e 40 della L. 47/85.

La vendita, ai sensi dell'art. 570 c.p.c., avrà luogo **due distinti** lotti per come sopra individuati e descritti alle seguenti modalità e condizioni:

1) chiunque, eccetto parte debitrice, è ammesso a presentare offerte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale; gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

Le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere depositate, in busta chiusa, in Caltanissetta – via Ferdinando I° n. 2 (studio LIPANI) – tel. 339 8111597 entro le ore 11:00 del giorno antecedente la vendita come in epigrafe.

Presentazione dell'offerta, contenuto, allegati e cauzione.

L'offerta deve essere depositata in duplice busta chiusa.

All'esterno della prima saranno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito [che potrà essere persona diversa dell'offerente], il nome del professionista delegato: Avv. P. Rosso, il nome del Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa E.R. Difrancesco e la data fissata per l'esame delle offerte.

La seconda busta [che sarà contenuta dentro la prima busta] anch'essa sigillata e conterrà;

- a) l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.
- b) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed accettazione di quanto ivi riportato.

All'offerta dovranno essere allegati – inseriti anch'essi nella busta chiusa - una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché -a pena di inefficacia dell'offerta- un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta deve essere in regola con il bollo.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

La validità e l'efficacia della offerta è regolata dalle norme del codice civile.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita.

Qualora venga presentata una sola offerta valida per un importo pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta (art. 573 c.p.c.); nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% del prezzo indicato nell'avviso di vendita (arrotondato al migliaio di euro più prossimo); il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato Testo Unico e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85. Il professionista delegato provvederà, nel caso in cui vi siano più offerte, agli adempimenti di cui all'art. 573 c.p.c. e, se del caso, agli ulteriori adempimenti di cui all' art. 574 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà versare, nel conto corrente intestato alla procedura, il cui IBAN sarà -successivamente- comunicato dal professionista delegato, il saldo prezzo entro il termine di centoventi giorni dalla data della vendita; nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (pari al 20% del prezzo di aggiudicazione) e quelle di sua esclusiva competenza.

Il mancato pagamento determinerà la revoca della aggiudicazione e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

E' fatta salva la possibilità di chiedere la rateizzazione - sino a mesi dodici - previa istanza al g.e..

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 per un importo pari ad almeno il 30 per cento del prezzo di vendita.

La fideiussione verrà preventivamente sottoposta al vaglio del G.E., 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.

Ciascun immobile viene 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.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura esecutiva.

E' posto a carico dell'aggiudicatario, nella misura di legge, il compenso al Professionista delegato relativo all'esecuzione di quanto previsto dall'articolo 591-bis, secondo comma, n. 5 del c.p.c..

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario, e per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la meta' 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.

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o effettuare l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione; in mancanza, ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la

cancelleria del giudice dell'esecuzione.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi 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 di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'apertura delle buste e la consequenziale vendita avrà luogo avanti al professionista delegato in Caltanissetta - via Ferdinando I° n. 2 (studio LIPANI) alla data e l'ora come in epigrafe.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita previo contatto telefonico con l'avv. Pietro Rosso (3398111597).

Caltanissetta 11 febbraio 2025

Avv. Pietro Rosso