

**Vendita senza incanto**

L'avv. Giuseppe Piccolo, del Foro di Caltagirone, studio in Grammichele, Corso Cavour n. 75, nella sua qualità di Commissario Liquidatore di società cooperativa posta in l.c.a., giusto D.A. 195/GAB, del 12.04.2011, deve procedere alla vendita dei seguenti cespiti immobiliari:

*lotto n. 1- appartamento e box auto posti rispettivamente al piano terra lato sinistro e al piano seminterrato lato sinistro della palazzina "A" del complesso edilizio ubicato tra le vie G. Di Maria e C. Salice (già strade 54 e 55) del Comune di Riposto. In catasto l'appartamento e il box auto sono individuati rispettivamente al foglio 3 part. 536 sub 4 cat. A/2 e al foglio 3 part. 536 sub 10 cat. C/6. L'unità immobiliare è priva di certificato di agibilità e di certificazione energetica ma dispone di certificato di conformità urbanistica. Valore di stima € 150.000,00, prezzo a base della nuova vendita € 78.642,00 (più IVA se dovuta).,*

*lotto n. 2 - appartamento e box auto posti rispettivamente al piano terra lato sinistro e al piano seminterrato lato sinistro della palazzina "C" del complesso edilizio ubicato tra le vie C. Salice e G. Di Maria (già strade 55 e 54) del Comune di Riposto. In catasto l'appartamento e il box auto sono individuati rispettivamente al foglio 3 part. 536 sub 32 cat. A/2 e al foglio 3 part. 536 sub 43 cat. C/6. L'unità immobiliare è priva di certificato di agibilità e di certificazione energetica ma dispone di certificato di conformità urbanistica. Valore di stima € 136.000,00, prezzo a base della nuova vendita € 71.140,00, (più IVA se dovuta).*

*lotto n. 3 - appartamento e box auto posti rispettivamente al piano terra lato destro e al piano seminterrato lato destro della palazzina "C" del complesso edilizio ubicato tra le vie C. Salice e G. Di Maria (già strade 55 e 54) del Comune di Riposto. In catasto l'appartamento e il box auto sono individuati rispettivamente al foglio 3 part. 536 sub 33 cat. A/2 e al foglio 3 part. 536 sub 38 cat. C/6. L'unità immobiliare è priva di certificato di agibilità e di certificazione energetica ma dispone di certificato di conformità urbanistica. Valore di stima € 150.000,00, prezzo a base della nuova vendita € 78.642,00 (più IVA se dovuta).*

**Descrizione del complesso edilizio**

*Il complesso edilizio in cui è inserito l'immobile in oggetto è posto ai margini di una zona di espansione del Comune di Riposto alla distanza di circa 1.5 km dal centro città, alla distanza di circa 1.2 km dal mare e 1.5 km dal porto e a circa 2.0 km dalla vicina città di Giarre. Inoltre il sito è ubicato a circa 1.6 km dal centro della zona balneare di Torre Archirafi. La zona, nel suo insieme risulta dotata di urbanizzazione primaria (viabilità esterna, illuminazione, rete idrica e fognaria). Inoltre nelle immediate vicinanze sono presenti, un supermercato, una chiesa, impianti sportivi e punti di fermata del sistema di trasporto urbano. Il complesso, è costituito da 10 palazzine a tre elevazioni fuori terra e una semi-interrata, in cui sono stati ricavate 6 u.a. per ogni palazzina.*

*Tutte le palazzine ove sono inseriti gli immobili in oggetto sono poste all'interno di aree separate*

e delimitate ciascuna da muretti in c.a. dell'altezza di circa mt 1.00, privi di ringhiera soprastante.

Le aree di pertinenza delle palazzine, nelle parti carrabili, sono pavimentate con strati di conglomerato bituminoso, mentre le aree destinate a verde risultano incolte e prive di qualsiasi intervento di piantumazione e sistemazione a verde. Gli spazi comuni (camminamenti, scale esterne, rampe di accesso) sono grossolanamente rifinite. In taluni parti mancano ancora le pavimentazioni e i battiscopa. Ciascuna palazzina, ancorché dotata di vano ascensore, risulta sprovvista di tutti i macchinari relativi al sistema di sollevamento. Gli edifici nelle finiture esterne sono caratterizzati da pareti intonacate con intonaco di tipo plastico, da infissi in alluminio pre-verniciato bianco dotate di avvolgibili in plastica, da ringhiere in ferro e dalla copertura a tetto. Nel complesso, si presentano in discreto stato di manutenzione, anche se già sono emerse in taluni parti (ballatoi e frontalini) crepe e scrostamenti dell'intonaco e le vetrate dei corpi scala consentono vistose infiltrazioni d'acqua.

#### Precisazioni

Le unità immobiliari inserite nelle palazzine "A", e "C" (lotti 1, 2, 3) sono conformi alla concessione edilizia del 1999, sono accatastate e sono munite di certificato di conformità; non è stato ancora chiesto il certificato di agibilità.

Tutto, comunque, come meglio descritto nelle separate relazioni tecniche a firma dell'Arch. Pippo Gianformaggio, cui si rimanda, rese pubbliche, unitamente al presente bando, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Per quel che attiene alla certificazione energetica (A.P.E.), si comunica che tutti gli immobili sono classificabili in classe "G" e il relativo certificato è in corso di rilascio.

Tutti i lotti posti in vendita sono liberi.

La vendita avverrà a lotti separati per ogni singola unità immobiliare comprensiva di appartamento e box auto, ciascuna come meglio descritta più sopra.

Tanto premesso, è indetta procedura di vendita senza incanto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 571 e ss. c.p.c. così come novellato dall'art. 13, D.L. 83/2015 al prezzo posto a base della vendita indicato per ciascun lotto.

Chiunque, tranne il debitore, è ammesso a partecipare personalmente o a mezzo di procuratore speciale, munito di procura notarile.

L'offerta, separata per singolo lotto e collazionata come specificato nel presente bando, dovrà pervenire, con qualunque mezzo, direttamente presso lo studio del Notaio Dott.ssa Giuliana D'Angelo, sito in Grammichele, Via G.B. Vico n. 253, entro le ore 11,00 del giorno 16/10/2025, a cura del quale saranno annotati data e ora di arrivo del plico stesso.

L'apertura dei plichi per l'esame delle offerte è fissato per il giorno successivo, ore 12,00 e ss., stesso studio notarile. In caso di più offerte, il Commissario, ex art. 573 cpc, invita gli offerenti presenti ad una gara sull'offerta più alta. Il rialzo minimo è fissato in € 3.000,00. In caso di assenza degli offerenti, il Commissario aggiudicherà sulla base dell'offerta più alta.

#### Modalità di presentazione dell'offerta e allegati.

L'offerta deve pervenire in plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi, con le seguenti

Indicazioni:

- mittente: nome cognome, ragione sociale, domicilio dell'offerente;
- destinatario: Dott.ssa Giuliana D'Angelo con studio in Grammichele, Via G.B. Vico n. 253;
- il seguente oggetto:

**"offerta per l'acquisto senza incanto del lotto n. \_\_\_\_<sup>1</sup> soc. coop. in L.c.a. giusto D.A. n. 195/Gab del 12.04.2011. Commissario Liquidatore, Avv. Giuseppe Piccolo".**

Il plico dovrà contenere e dovrà così essere collazionato.

1) istanza di partecipazione alla procedura con contestuale dichiarazione del prezzo offerto che, in nessun caso, potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo posto a base del presente esperimento. L'offerta dovrà, altresì, indicare il tempo e le modalità di versamento del prezzo, così come ogni altro elemento ritenuto utile alla valutazione dell'offerta.

2) dichiarazione resa nelle forme di cui alla L. 445/2000, con la quale l'offerente, oltre alle proprie generalità, complete di residenza e codice fiscale, elezione di domicilio di posta elettronica certificata, dichiara di aver preso visione dei luoghi, del cespite e della relazione di stima, di conoscere ed accettare tutte le condizioni per la partecipazione alla procedura di vendita; in particolare:

a) delle condizioni urbanistiche del lotto per il quale si concorre e di accettarlo nelle condizioni in cui i trova; b) occorrendo, di impegnarsi alle incombenze di cui all'art. 46, Legge 47/1985, sostituito dall'art. 46, dpr 380/2001; c) di accettare che tali obblighi graveranno esclusivamente sull'offerente aggiudicatario giacché di essi ha tenuto conto nel formulare l'offerta; d) di conoscere ed accettare tutte le condizioni per la partecipazione alla procedura di vendita; e) di accettare la condizione che l'inadempimento comporta la perdita della cauzione versata; f) di accettare che il commissario si riserva la facoltà di non procedere alla vendita se il prezzo offerto appare non congruo; g) di accettare le modalità di pagamento del prezzo e delle spese notarili, di registro e di procedura.

3) Assegno circolare non trasferibile, intestato "Avv. Giuseppe Piccolo, Comm. liquid. D.A. n. 195/GAB, 12.04.2011," dell'importo non inferiore al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione per il caso di assegnazione e inadempimento all'obbligo del versamento dell'intero prezzo offerto e dello acconto spese come appresso determinato, nel termine fissato dal presente bando.

4) Procura speciale, per il caso di offerente con mandato.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il predetto termine, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo posto a base della vendita, se non contiene la cauzione nella misura e con le modalità come sopra stabilite. L'offerta è irrevocabile, salvo che il commissario disponga di procedere con incanto, ovvero che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 572 c.p.c. comma 2, se l'offerta è pari o superiore al prezzo posto a base della vendita, il Commissario la accoglie e procede all'aggiudicazione.

---

<sup>1</sup> indicare esattamente il lotto per cui si intende concorrere

Se l'offerta non è inferiore di oltre un quarto a tale valore, il Commissario, previa autorizzazione dell'Autorità di Vigilanza, si riserva di procedere alla vendita se appare che l'esperimento di un nuovo tentativo non offra seria possibilità di vendita ad un prezzo superiore e se, nelle more, non sia intervenuta istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se, la vendita non ha luogo e a norma del citato art. 588 cpc sono presentate istanze di assegnazione con offerta non inferiore al prezzo base, fissato per il presente esperimento, il Commissario procede all'assegnazione.

L'offerta migliore è individuata nei modi previsti dal comma 2, dell'art. 573 c.p.c.. Se anche dopo la gara tra gli offerenti, il prezzo risulta inferiore a quello posto a base della vendita, in presenza di istanza (art. 588), procede all'assegnazione.

#### **Avvertenze**

Il prezzo e il saldo delle spese di procedura, come determinate in sede di apertura dei plichi ed eventuale aggiudicazione, dovranno essere versati entro il termine perentorio di giorni sessanta dalla comunicazione di aggiudicazione mediante assegni circolari intestati "Avv. Giuseppe Piccolo, Commiss. Liquid. D.A. n. 195/GAB, 12.04.2011", ovvero, mediante bonifico presso l'IBAN che sarà all'uopo indicato.

A mente dell'art. 585, comma 3, c.p.c., se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della Procedura e la garanzia ipotecaria sul medesimo immobile, oggetto della vendita, l'atto di vendita dovrà contenere tale atto e sarà subordinato e condizionato al materiale perfezionamento del pagamento. In tal caso, il Conservatore non potrà procedere alla trascrizione della vendita nei registri Immobiliari se non unitamente all'iscrizione ipotecaria concessa dalla parte finanziata.

Se il prezzo non sarà depositato nel termine stabilito, il Commissario Liquidatore dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi disporrà una nuova vendita. Se dalla nuova procedura dovesse ricavarsi un prezzo che, unito alla cauzione ritenuta, risultasse inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

Il procuratore legale o speciale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare direttamente presso lo studio notarile, nei tre giorni successivi all'apertura dei plichi, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Tutte le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso il domicilio di posta elettronica certificata che, all'uopo e in ogni caso dovrà essere dichiarato nell'offerta.

L'atto di trasferimento è subordinato al versamento del prezzo, delle spese e all'accertamento di tutti gli adempimenti previsti dal presente bando; l'ordine di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ai sensi dell'art. 586 c.p.c., previa verifica del compimento delle formalità (versamento del prezzo e stipula dell'atto pubblico di trasferimento) sarà emesso a cura dell'Autorità di Sorveglianza.

Le spese dell'aggiudicazione (verbale apertura plichi) e delle successive, ivi comprese quelle

notarili, di registro, atto di trasferimento, cancellazione delle formalità, IVA se dovuta, sono tutte a carico dell'acquirente; all'uopo, unitamente alla comunicazione di aggiudicazione definitiva, sarà comunicato l'importo delle spese che dovranno essere corrisposte unitamente al prezzo di aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione stessa e l'applicazione della penale di cui sopra, nello stesso termine fissato per il pagamento del prezzo. Per tale importo non è ammessa alcuna forma di dilazione.

La stipula dell'atto di trasferimento definitivo, in ogni caso, resta subordinata al saldo del prezzo e di tutte le spese a qualunque titolo e ragione occorrenti per il perfezionamento delle procedure.

Nel caso l'aggiudicatario richiedesse emissione di fattura, previa verifica della sua fattibilità, il prezzo sarà gravato della relativa imposta, determinata nella misura di legge in vigore alla data di fatturazione, salvi i riflessi sotto l'aspetto dell'imposta di registro.

Il presente bando, per estratto, sarà pubblicato, per una sola volta, su uno dei seguenti giornali: La Sicilia e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per l'apertura dei plichi, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte. In tal caso, l'istanza di assegnazione dovrà prevedere l'offerta di una somma non inferiore a quella posta a base della presente vendita.

Copia della perizia è visionabile direttamente sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); previo appuntamento, potrà essere visionata, anche presso lo studio del commissario, in Grammichele, Corso Cavour n. 75, tel. 0933-942307, ovvero al seguente indirizzo di posta elettronica: [piccolo@piccolodibenedetto.it](mailto:piccolo@piccolodibenedetto.it) ove è possibile chiedere ogni altra maggiore informazione, anche relativa alla identità della ditta in l.c.a. La visita dei luoghi è consentita previo accordo con il Commissario.

La ragione sociale della società cooperativa risulta omessa a tutela del diritto alla riservatezza; al suo posto, risulta indicato il decreto assessoriale di nomina del commissario liquidatore.

Grammichele 05.06.2025

Il Commissario Liquidatore

Avv. Giuseppe Piccolo \_\_\_\_\_