

Dott. Antonino Maniscalco

Studio in Via Catania n. 33 p.t. - 92019 Sciacca (AG)

Tel. 0925/900162 - cell. 346/2176728 - email: info.studiospaconsulting@gmail.com

**TRIBUNALE DI SCIACCA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA n. 79/2015 R.G. ES. IMM.**

**CUI E' RIUNITA LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 40/2016 R.G. ES. IMM.**

G.E.: Dott.ssa Veronica Messina

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON GARA ASINCRONA**

Il sottoscritto Dott. Antonino Maniscalco, con studio in Sciacca (AG) via Catania n. 33 nominato professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita degli immobili siti in Partanna nella procedura esecutiva R. Es. Imm n. 79/2015 del Tribunale di Sciacca giusta ordinanza di delega del 28/04/2017 del G.E. Dott. Filippo Marasà e delle successive proroghe, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA CHE**

tramite il portale **www.astetelematiche.it**, il giorno **8 MAGGIO 2025**, alle ore **11:00**, presso il proprio studio in Via Catania n. 33 in Sciacca avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona, dei seguenti beni immobili pignorati nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, di seguito meglio specificati.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione degli immobili ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

### **Descrizione degli immobili**

**LOTTO 2** (indicato nella relazione di stima come Lotto B): Unità immobiliare a destinazione commerciale (C/1) sita nel comune di Partanna, Piazza Rosario Sciacca n.10 bis – piano T – distinta al F.M. 35 p.lla 2436 sub.50 (ex 31).

Il locale commerciale risulta non occupato ed è composto da un vano pari 132,58 mq oltre ad un locale adibito a servizio igienico di sup. pari a 5,55 mq e un piccolo ripostiglio di sup. pari a mq. 2,77.

A quest'unità si accedeva da Piazza Rosario Sciacca n.10/bis-B attraverso il portico condominiale.

Il C.T.U. ha precisato che *"... sui luoghi si rilevano delle differenze con quanto descritto sopra, in quanto l'unità in questione risulta collegata all'unità identificata al F.M. 35 p.lla 2436 sub.51, facente parte sempre dell'esecuzione, a seguito della realizzazione di n.2 collegamenti con l'altra unità immobiliare, al fine di accorpate i locali e ricavarne un locale più ampio. Il fabbricato ove è ubicato l'immobile è stato oggetto di Concessione Edilizia n.17 del 23.02.1994 avente come oggetto i lavori di ricostruzione parziale e restauro conservativo di un fabbricato urbano, composto da n. 4 piani fuori terra oltre a n. 1 seminterrato e n. 1 cantinato comprendente n. 25 unità immobiliari, di cui la p.lla 2436/31 (oggi frazionata nel sub. 50) ne fa parte e di Concessione Edilizia n.110 del 09.09.2010 per eseguire i lavori di divisione e cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare n.2436/31. Inoltre, per la p.lla 2436/31 (oggi frazionata nel sub. 50) è stata rilasciata dal Comune di Partanna Autorizzazione di Agibilità n. 3870 in data 07.09.2010"*.

**Il prezzo a base d'asta** ammonta ad € **12.625,20** (dodicimilaseicentoventicinque virgola venti) ribassato del 25% rispetto al prezzo a base d'asta fissato nell'asta precedente, come previsto nella proroga della delega del 13/01/2025.

**L'offerta minima efficace** ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. è **pari ad € 9.468,90** (novemilaquattrocentosessantotto virgola novanta)

**LOTTO 3** (indicato nella relazione di stima come Lotto C): Unità immobiliare a destinazione magazzino (C/2) sita nel comune di Partanna, Piazza Rosario Sciacca n.10 bis – piano T – distinta al F.M. 35 p.lla 2436 sub.51 (ex 31).

Il locale risulta non occupato e si accede da Piazza Rosario Sciacca n.10/bis-D attraverso il portico condominiale.

Si segnala che per un errore di refuso il paragrafo C.2.5 a pag. 45 dell'elaborazione peritale del C.T.U. riporta la stessa descrizione del lotto B. Le misure corrette sono rinvenibili nel successivo paragrafo C.2.6 e nelle planimetrie allegate.

Il C.T.U. ha precisato che *"... sui luoghi si rilevano delle differenze con quanto descritto sopra, in quanto l'unità in questione risulta collegata all'unità identificata al F.M. 35 p.lla 2436 sub.50,*

*facente parte sempre dell'esecuzione, a seguito della realizzazione di n.2 collegamenti con l'altra unità immobiliare, al fine di accorpare i locali e ricavarne un locale più ampio. Il fabbricato ove è ubicato l'immobile è stato oggetto di Concessione Edilizia n.17 del 23.02.1994 avente come oggetto i lavori di ricostruzione parziale e restauro conservativo di un fabbricato urbano, composto da n. 4 piani fuori terra oltre a n. 1 seminterrato e n. 1 cantinato comprendente n. 25 unità immobiliari, di cui la p.lla 2436/31 (oggi frazionata nel sub. 51) ne fa parte e di Concessione Edilizia n.110 del 09.09.2010 per eseguire i lavori di divisione e cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare n.2436/31. Inoltre, per la p.lla 2436/31 (oggi frazionata nel sub. 51) è stata rilasciata dal Comune di Partanna Autorizzazione di Agibilità n. 3870 in data 07.09.2010”.*

**Il prezzo a base d'asta** ammonta ad € **17.429,40** (diciassettemilaquattrocentoventinove virgola quaranta) ribassato del 25% rispetto al prezzo a base d'asta fissato nell'asta precedente, come previsto nella proroga della delega del 13/01/2025.

**L'offerta minima efficace** ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. è **pari ad € 13.072,05** (tredicimilasettantadue virgola cinque).

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, costituenti i lotti 2 e 3, attualmente risultano liberi.

Gli stessi sono gravati dal vincolo relativo alla Legge n. 1089 del 1939, su provvedimento della Soprintendenza ai Beni Culturali in data 6 luglio 1967, trascritto il 12 luglio 1977 ai nn. 11980/10671, 11981/10672, 11982/10673, 11983/10674, 11984/10675 e 11985/10676 a favore dell'Assessorato Regionale alla Pubblica Istruzione con il quale si dichiara di interesse nazionale il palazzo “Molinari” ai sensi della Legge n.1089 artt.2 e 3 del 01/06/1939.

Inoltre, esiste un regolamento di condominio e la ripartizione delle quote millesimali.

Per quanto riguarda le pertinenze, le unità immobiliare sono state acquistate con tutte le parti condominiali considerate di uso comune ai sensi degli artt. 1117 e 1118 C.C. e con la comunione del portico, della chiostrina, della vasca per la riserva idrica, censiti al F.M. 35 p.lla 2436 sub.1 e con esclusione del diritto alle scale che portano ai piani superiori e delle terrazze.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a euro 1.000,00 (mille).**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

## **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

## DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

### I. Modalità di presentazione dell'offerta:

- Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, entro le **ore 11:00 del 7 MAGGIO 2025**, giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

- gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica;

- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000;

- le offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;

- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

## **Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo de/lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma IV o, in alternativa, quello di cui al comma V utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ave ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio della Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreta. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma I, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma IV.

L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma IV del decreta

*del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegata di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi II e III.*

*Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*

*L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma I, lettera n).*

*Si applica il comma IV. terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.*

*I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatica o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.*

#### **Art\_ 13 Modalità di trasmissione dell'offerta**

*L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma I, lettera n).*

*Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*

*Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma I di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art 26.*

*Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*

*Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma I, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

#### **Art\_ 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di pasta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma I, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Il software di cui all'articolo 12, comma III, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26.

Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma I, lettere a), n) ed o).

L'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati e il seguente: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

## **2. Contenuto dell'offerta:**

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il 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 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;

b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale) (SALVA RATEIZZAZIONE SE AUTORIZZATA DAL GE); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sui quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto

pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

- d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

### **3. Documenti da allegare all'offerta:**

All'offerta andranno allegati, in forma di documento informatica o di copia informatica, pure per immagine, privi di dementi attivi:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessaria, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- Dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

### **4. Modalità di versamento della cauzione:**

Esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente **intestato a** "Tribunale di Sciacca, Proc. Esecutiva n. 79/2015 RG Es" acceso presso la Banca UNICREDIT filiale di Sciacca Piazza Mariano Rossi al seguente **IBAN**: IT09Q0200883175000105558820 con **causale** "Asta".

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta dovrà essere accreditata almeno tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda ed essere di importo pari almeno al **20%** (venti per cento) del prezzo offerto;

## **5. Irrevocabilità dell'offerta:**

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita;

## **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo;

il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata;

## **TERMINI PER IL SALDO PREZZO:**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale ma non prorogabile, salvo casi eccezionali) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, solo se inferiore a 90 giorni.

#### **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

Il creditore, che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri e autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

#### **DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese (come indicato di seguito al punto 4) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 90 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale), salvo autorizzazione del GE alla rateizzazione, mediante bonifico bancario **intestato a** "Tribunale di Sciacca, Proc. Esecutiva n. 79/2015 RG Es" acceso presso la Banca UNICREDIT filiale di Sciacca Piazza Mariano Rossi al seguente **IBAN:** IT09Q0200883175000105558820 con **causale** "Saldo prezzo di aggiudicazione".

2. 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 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo I 0 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante;

entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreta è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutua a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di prima grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende nota che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura

4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento di un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, con un importo minimo di € 2.000,00, destinato al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché al pagamento dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario del fondo spese. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

#### **RENDE NOTO:**

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo, non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, ne 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 necessita di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condomini ali 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;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- che, 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 sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.
- che la presentazione delle offerte e la partecipazione all'incanto presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

#### **AVVERTE:**

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

3. che, qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sui Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento

diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.



## INFORMA



Il presente avviso di vendita, unitamente alla documentazione inerente alla presente vendita, sarà reso pubblico, a cura del professionista delegato, mediante i seguenti adempimenti:

- inserzione sul “Portale delle Vendite Pubbliche” del Ministero della Giustizia;
- inserimento, unitamente alle relazioni di consulenza tecnica e alle ordinanze di delega, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sui portali collegati al servizio “Rete Aste Real Estate”;
- sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal gruppo Ediservice s.r.l.;

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

### Visita degli immobili

Il Delegato, Dott. Antonino Maniscalco, altresì nominato Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati, possono essere richieste delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica, nonché al Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

**Le richieste di vista degli immobili dovranno essere inoltre al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.**

Gli eventuali interessati all’acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 346/2176728.

Sciacca, 13/02/2025



Il Professionista Delegato

*Dott. Antonino Maniscalco*

