

prof. Salvatore Rizzo
Piazzetta Pitagora,1
92100 – Agrigento
tel.330-680685
email salvatorerizzo9@virgilio.it

TRIBUNALE DI SCIACCA
Sezione esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA DELEGATA
NEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 81/12 R.G.Es.

Il sottoscritto prof. Salvatore Rizzo, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15 febbraio 2019** alle ore 9,30 e segg. presso il proprio recapito sito in Agrigento, Piazzetta Pitagora,1 (tel. 330-680685), procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili:

Lotto unico

Hotel categoria tre stelle ad uso turistico rurale con annessi, parcheggio e vano tecnico costituito da due piani così divisi:

Piano terra:sala ristorante, sala colazione, pizzeria, hall d'ingresso con reception, bar, ufficio amministrativo, cucine, due depositi, bagni e spogliatoio per il personale, di circa 1227, 82 mq. Zona esterna al piano terra è costituita da un cortile delimitato da un porticato di circa 242,55 mq.

Primo piano, accessibile in ascensore o con scala interna o tramite due scale esterne.

Primo piano: camera singola, camera tripla, 24 camere doppie tutte con servizi igienico annesso, deposito, spogliatoio e camera di servizio per il personale, di circa mq.971,37 mq. Tutte le camere hanno accesso a un piccolo terrazzino d'uso individuale. Il tutto ricade su un terreno da 32.811 mq. In catasto **al foglio n. 39 p.IIa 416 sub 4, categ. D02** rendita catastale euro 27.500,00 Sull'immobile è stata rilasciata concessione edilizia dal Comune di Burgio n. 07 in data 07.12.2004 e certificato di agibilità n. 01 in data 24.10.2008.

Sussistono difformità urbanistiche in parte sanabili (vano tecnico) ed in parte non sanabili e quindi da demolire (pizzeria, stalla, piscina) come meglio descritte nella CTU agli atti del procedimento.

Prezzo base: euro **1.052.160,00** (euro unmilioneCinquantaduemilacentosessanta/00)

Offerta minima per l'aggiudicazione euro **789.120,00** (euro settecentoottantanovemilacentoventi/00 - pari al 75% del prezzo base d'asta)

Aumento minimo dell'offerta euro **10.000,00** (euro diecimila/00);

E ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

1. Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il debitore.
2. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita presso il recapito del sottoscritto delegato all'indirizzo sopra indicato e devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del sottoscritto professionista delegato e la data della

vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che, invece, deve recare l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta, in bollo, deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale deve anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

d) l'eventuale pagamento rateale entro il termine di dodici mesi dall'aggiudicazione, in rate mensili di pari importo, avuto riguardo all'entità del prezzo indicato;

e) l'espressa dichiarazione di avere preso visione dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della relazione di stima e delle relative integrazioni se esistenti, nonché di conoscere ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuale;

f) l'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento

g) all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **Tribunale di Sciacca - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero di r.g.e.- Lotto unico**, per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che è trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma è richiesta, in questa fase, quale fondo spese. In alternativa al deposito di assegno circolare, la prestazione della cauzione può aver luogo mediante fideiussione autonoma per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, irrevocabile ed a prima richiesta, da rilasciarsi da banche, società assicuratrici od intermediari finanziari che svolgano in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che siano sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione in favore della procedura esecutiva, con necessità, in tal caso, di deposito di copia della fideiussione rilasciata; di documentazione attestante la natura del soggetto rilasciante la fideiussione e la sottoposizione dello stesso a revisione contabile da parte di società di revisione..

3. L'offerta presentata è irrevocabile e che pertanto di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

4. In caso di unica offerta valida, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta; se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta, salvo che il sottoscritto professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (ad esempio, qualora abbia avuto luogo la presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide) oppure siano state presentate istanze di assegnazione.

5. In caso di più offerte valide si procede:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

b) in secondo luogo, qualora non si possa procedere alla gara per mancanza di adesioni e salvo che il sottoscritto Professionista Delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, si procederà alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si tiene conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;

6. Gli offerenti e le altre parti la cui necessaria audizione è prevista dal c.p.c. sono convocati all'udienza di vendita dove saranno aperte le buste degli offerenti e si procederà al loro esame; in caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss, c.p.c.; in caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

7. All'offerente che non risulti aggiudicatario verrà immediatamente restituito l'assegno presentato come cauzione.

8. In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine, perentorio e non prorogabile, indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che - nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale - il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale), consegnando al Professionista Delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Sciacca - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero di r.g.e. e Lotto unico.

9. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa, oltre a potergli essere addebitata in seguito l'eventuale differenza tra il prezzo dell'aggiudicazione revocata ed il prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione.

10. Nello stesso termine di cui al punto 8), a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve depositare presso il Professionista Delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Sciacca - procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero di r.g.e e Lotto unico per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali deve essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita. Una volta eseguite le formalità di legge conseguenti alla vendita l'eventuale differenza a favore dell'aggiudicatario sarà a questi restituita a mezzo assegno circolare non trasferibile. Ove il deposito si rivelasse insufficiente, l'aggiudicatario è tenuto ad integrarlo nella misura che gli verrà comunicata dal sottoscritto delegato a mezzo posta raccomandata A/R ed entro dieci giorni dalla ricezione di questa.

11. E' data facoltà all'aggiudicatario di versare il saldo del prezzo (con le modalità ed i tempi di cui al precedente punto 8) usufruendo di un mutuo ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto della vendita a tassi e condizioni prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d.

protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari. L'elenco delle Banche che hanno stipulato convenzione con il Tribunale è disponibile presso la Cancelleria del Tribunale di Sciacca.. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento e al versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento nell'istanza di partecipazione e ciò a pena di decadenza del diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto di trasferimento.

12. 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, in caso di credito fondiario, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato pagando al creditore fondiario, nel termine di 60 giorni dalla data dell'aggiudicazione, le rate scadute, gli accessori e le spese. Ove non intenda avvalersi di tale facoltà, entro lo stesso termine, dovrà corrispondere direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. n. 385/95, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione, nonché depositare l'eventuale residuo con le modalità già indicate. Entro 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato l'originale quietanza rilasciata dall'Istituto di credito. L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

13. 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.

14. La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

15. 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'eventuale esistenza di formalità (in particolare domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento) 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.

16. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni saranno cancellate a spese a carico dell'aggiudicatario.

17. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario e a spese a carico dell'aggiudicatario. All'aggiudicatario è data facoltà di rinunciare alla suddetta facilitazione sia con dichiarazione da farsi in sede di verbale di aggiudicazione, sia con dichiarazione successiva che potrà essere rimessa al sottoscritto delegato fino al compimento delle operazioni di liberazione. E' onere dell'aggiudicatario presentarsi nel luogo, giorno e orario stabilito per la presa in possesso dell'immobile per come gli verrà comunicato. In caso di sua assenza, in mancanza di idonei altri soggetti disposti ad assumerne la custodia, l'immobile varrà lasciato nello stato in cui si trova, senza obblighi o responsabilità per la procedura esecutiva e/o per gli organi della stessa e nulla l'aggiudicatario potrà in proposito reclamare anche successivamente.

18. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà comunque a carico dell'aggiudicatario così come sarà a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussistente, di dotare l'immobile di attestato di prestazione energetica (a.p.e).

19. Si specifica che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il suo recapito, sito in Agrigento Piazzetta Pitagora n.1

20. I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. In presenza di violazioni della normativa urbanistico edilizia sugli immobili oggetto delle presente vendita, l'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'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. La relazione di stima è, consultabile presso la Cancelleria del Tribunale di Sciacca e sui seguenti siti internet: <http://www.astegiudiziarie.it>; www.resteaste.tv; www.giustizia.palermo.it e www.tribunale.agrigento.giustizia.it e portali collegati ad astegiudiziarie.it nonché sui siti www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it e portali collegati al gruppo Edicom e sul sito www.astetribunali24.it unitamente al presente avviso di vendita e alla ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega. Ulteriori chiarimenti possono essere forniti dal sottoscritto professionista delegato nonché custode giudiziario oppure dalla Cancelleria del Tribunale.

21. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le direttive di cui all'ordinanza di delega nonché le vigenti norme di legge.

Agrigento, li 5 novembre 2018

Il professionista delegato
prof. Salvatore Rizzo

