

TRIBUNALE DI SCIACCA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R. G. Es. Imm. n. 70/12
G.E.: Dott.ssa Valentina Stabile

Il sottoscritto Dott. Antonino Maniscalco, con studio in Sciacca nella via Catania n. 33, nominato custode giudiziario e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita del compendio pignorato sito in Sciacca in Via dei Tigli n. 17 nella procedura esecutiva R. Es. Imm n. 70/12 del Tribunale di Sciacca, giusta ordinanza di delega del 04/10/2016 ed in ottemperanza della successiva proroga del 13/04/2018 a firma del G.E. Dott. Filippo Marasà, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., come modificati dal D.L. n. 85/2015, convertito con modifiche in Legge n. 132/2015;

- visto che il IV° esperimento di vendita senza incanto del 15 gennaio 2019, fissato con avviso del 05.10.2018, è andato deserto;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

AVVISA

che il **giorno 14 Maggio 2019 alle ore 18:00**, dinanzi a sé, presso il proprio studio in Sciacca in via Catania n. 33 p.t., dove si espleteranno tutte le attività delegate, delibererà sulle offerte relative alla

VENDITA SENZA INCANTO

del seguente immobile relativo al giudizio di espropriazione sopra indicato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, appresso descritto.

Descrizione dell'immobile

LOTTO UNICO: Magazzino sito nel Comune di Sciacca, in via dei Tigli n. 15/17, adibito in atto ad "Officina per la riparazione di marmitte ed autolovaggio" posto al piano terra interrato, comprensivo di rampa d'accesso e vano tecnico (alloggio autoclave) in comune con il condominio.

L'intero bene risulta identificato in catasto al foglio di mappa 110 particella 1729 sub 6, cat. C/2, classe 1, consistenza 402 mq, sup. catastale 428 mq.

L'immobile risulta edificato e legittimato in forza della Concessione edilizia prot. n. 104 del 17/02/1995 rilasciata dal Comune di Sciacca e con definitivo certificato di agibilità e abitabilità prot. n. 177 del 12/07/1996.

L'immobile risulta censito nella categoria C/2, magazzini e locali di deposito, e non nella corretta categoria C/3, laboratori per arti e mestieri in quanto era sede dell'attività di "Riparazione marmitte, Autolavaggio ed Officina meccanica", giusta licenza n. 485 rilasciata dal Comune di Sciacca il 9 settembre 1997.

Si rileva che la planimetria in atti, presentata il 24/8/1996, evidenzia lievi difformità rispetto allo stato di fatto, a seguito della realizzazione di opere interne, non comunicate, poste in essere in occasione dell'avvio dell'attività di "Riparazione marmitte, Autolavaggio ed Officina meccanica". Inoltre, risultano realizzate opere abusive consistenti nella collocazione, in area condominiale destinata a parcheggio, di un manufatto di 8 mq, adibito al contenimento di tre aeratori.

Il tutto come meglio specificato in perizia di stima consultabili anche sul sito www.astegiudiziarie.it alla quale espressamente si rinvia per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che si dà per conosciuti al momento della presentazione dell'offerta.

Ad oggi l'immobile risulta occupato dalle attrezzature utilizzate nella precedente attività di autofficina e autolavaggio del debitore esecutato. A tal riguardo, si precisa che comunque il custode giudiziario curerà il rilascio del bene in favore dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., libero da persone e cose.

Il prezzo a base d'asta ammonta ad € 98.483,20 (novantottomilaquattrocentottantatre virgola venti) uguale al prezzo fissato nel precedente avviso, così come previsto nell'ordinanza di delega del 13/04/2018.

L'offerta minima efficace ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. (ovverosia inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita) è pari ad € 73.862,40 (settantatremilaottocentosessantadue e virgola quaranta).

Rilancio minimo di € 2.000,00 (duemila/00).

CONDIZIONI per la vendita SENZA INCANTO

Le offerte di acquisto relative all'immobile sopra descritto possono essere depositate presso lo studio del Professionista delegato in Sciacca (Ag), in via Catania n. 33 p.t. (si consiglia di fissare appuntamento), **fino alle ore 12.00 del giorno antecedente la data della vendita** (e quindi *improrogabilmente entro le ore 12.00 del giorno 13 Maggio 2019*), a pena di inammissibilità, con le modalità e secondo le previsioni dell'art. 571 c.p.c..

E' ammessa a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, personalmente, ovvero a mezzo di avvocato anche ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. Non è ammessa l'offerta formulata da procuratore speciale.

L'offerta dovrà essere depositata, unitamente alla cauzione, in busta chiusa dall'istante o da altra, diversa persona, previa identificazione con esibizione di valido documento d'identità.

All'atto del deposito sulla busta saranno indicate a cura dell'addetto alla ricezione: le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista delegato, la data della vendita nonché la data e l'orario della consegna della busta senza alcun'altra indicazione o segno distintivo, ai sensi dell'art. 571 ultimo comma c.p.c., e dovrà contenere al suo interno:

- ✓ i dati identificativi dell'immobile per il quale s'intende presentare l'offerta;
- ✓ il prezzo offerto che, comunque, non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del valore del lotto indicato nel presente avviso, fermo restando quanto disposto dal terzo comma dell'art. 572 c.p.c.;
- ✓ il tempo e modo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotta la cauzione;
- ✓ cognome, nome, luogo e data di nascita, attività, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale;
- ✓ se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge, se in comunione legale;
- ✓ nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi della stessa, inclusa la Partita Iva o il Codice Fiscale, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- ✓ dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Sciacca, con avvertimento che in mancanza ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Sciacca;
- ✓ ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta ai sensi degli artt. 571 e 573 c.p.c.;
- ✓ l'espressa dichiarazione di avere preso visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima, dell'ordinanza di delega.

2) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura pari al decimo del prezzo da lui proposto, oppure se il prezzo è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo determinato nel presente avviso.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione.

3) Unitamente all'offerta, dovrà essere depositata una cauzione pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a «*Poste Italiane Spa-Patrimonio Banco Posta Proc. Es. N. 70/12*», nonché la fotocopia di detto assegno.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione verrà immediatamente restituita al termine della gara.

4) L'offerta è irrevocabile e vincolante, salvi i casi previsti dall'art. 571 c.p.c..

5) Le offerte saranno esaminate il **giorno 14 Maggio 2019 alle ore 18,00** presso lo studio dello scrivente sito in Sciacca (AG) in Via Catania n. 33, previa apertura delle buste in cui sono contenute, alla presenza degli offerenti.

Il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste e, in caso di unica offerta, all'esame ed alla deliberazione sulla stessa, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, ai sensi dell'art. 572 c.p.c..

Nel caso in cui il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito dall'ordinanza di vendita in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, si procederà ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c..

a) In caso di unica offerta, il Professionista Delegato, sentite le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, procederà all'esame ed alla deliberazione sulla stessa. Qualora l'unica offerta sia pari o superiore al valore del lotto indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta. Qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al valore del lotto indicato nel presente avviso in misura non superiore a $\frac{1}{4}$, si farà luogo alla vendita soltanto qualora il delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state proposte istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c.

b) In caso di pluralità di offerte valide, il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.

Tutte le parti e tutti gli offerenti sono convocati per assistere alla deliberazione sull'offerta ed a partecipare alle eventuali operazioni di gara tra i vari offerenti.

In caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00 (euro duemila/00).

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista Delegato, sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., aggiudicherà l'immobile in favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata secondo i criteri di cui all'art. 573 comma 3° c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha depositato l'offerta per primo.

6) Per ciò che attiene al pagamento del prezzo di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, 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 a «*Poste Italiane Spa-Patrimonio Banco Posta Proc. Es. N. 70/12*».

Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 41 comma 4 T.U.B. - D.Lgs. 385/93, ove applicabili, disponendo fin d'ora che l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto, nel termine di 60 giorni dalla data di aggiudicazione, dovrà versare direttamente all'Istituto creditore le somme ad esso dovute ai sensi della normativa vigente in materia di Credito Fondiario.

7) Qualora l'aggiudicatario abbia intenzione, per il versamento del saldo prezzo, di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà formulare apposita istanza al momento dell'aggiudicazione. In ogni caso il termine per il versamento del saldo prezzo non sarà soggetto a proroghe qualora l'istituto mutuante non garantisce entro il termine fissato l'erogazione del mutuo. Un elenco delle banche che hanno stipulato convenzione con il Tribunale di Sciacca è disponibile presso la Cancelleria delle Esecuzioni.

8) Le spese di vendita dovranno essere versate nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, pena l'inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a «*Poste Italiane Spa-Patrimonio Banco Posta Proc. Es. N. 70/12*», nella misura presuntivamente determinata del 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo conguaglio e/o diversa quantificazione in caso di documentato diritto a particolari agevolazioni fiscali, che sarà determinata e comunicata all'aggiudicatario dal Professionista delegato.

9) Qualora nella domanda non siano espressamente previsti termini e condizioni diverse rispetto a quelle sopra indicate, l'offerente sarà vincolato da quanto stabilito nel presente avviso.

10) In caso di mancato deposito entro il termine stabilito del saldo prezzo e di ogni altra somma dovuta, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c..

Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutti relativi diritti ed obblighi, nonché le eventuali pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, se legalmente costituite. 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 dall'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'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli e sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., salvo espressa diversa indicazione dell'aggiudicatario.

Tutti gli oneri fiscali, le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli precedenti e successive il pignoramento, nonché di trascrizione e di volturazione del relativo decreto di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario. Altresì, sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento dell'immobile ed accessori, ivi compresa la metà del compenso spettante al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, nella misura liquidata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 2 n. 7 del D.M. 227/15.

In merito agli obblighi di dotazione dell'immobile di attestato di qualificazione energetica lo stesso risulta esonerato per espressa disposizione normativa.

La vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

Per eventuali abusi edilizi l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 40 L 47/85 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche e integrazioni.

Si avvertono gli interessati che tutte le attività a norma degli art. 571 c.p.c. e seguenti sono eseguiti dal sottoscritto Professionista Delegato, presso il suo studio sito Sciacca (Ag) in via Catania n. 33 p.t., tel./fax 0925/84273; cell. 346-2176728; mail: info@studiospaconsulting.it pec: dott.antoninomaniscalco@pec.it.

La visione degli immobili sarà consentita, entro dieci giorni lavorativi precedenti la vendita, previa richiesta da inviare unitamente alla copia del documento di riconoscimento presso lo studio del Professionista Delegato o tramite gli indirizzi mail suindicati. Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizioni di Legge.

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni.

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi almeno 50 giorni prima della scadenza del termine fissato per il deposito delle offerte, a cura del professionista delegato:

- inserzione sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia;
- inserimento, unitamente alla relazione di consulenza tecnica e all'ordinanza di delega, sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal gruppo Edicom s.r.l. e sul sito www.asteannunci.it;
- inserimento sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione, per estratto sul Giornale di Sicilia e affissione murale di manifesti nel Comune di Sciacca ove il creditore procedente ovvero uno dei creditori intervenuti ne faccia espressa richiesta al sottoscritto delegato, con comunicazione a mezzo pec da inoltrare entro e non oltre 10 giorni dalla notifica del presente avviso all'indirizzo dott.antoninomaniscalco@pec.it.

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

Sciacca, 23/01/2019

Il Delegato alla Vendita
Dott. Antonino Maniscalco

