

TRIBUNALE DI SCIACCA

AVVISO DI VENDITA

Reg. Es. Imm.proc.n.111/2014

Il **Dott. PINO RAIA** professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, giusta ordinanza di nomina emessa dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del 26/01/2018, giusta ordinanza rinnovo delega ed autorizzazione alla vendita del 30/4/2019, e alla medesime condizioni e come disposto con decreto del 10/02/2020, rispetto alla precedente vendita del 30/07/2019 dichiarata deserta, per i sotto indicati beni immobili, **(che annulla e sostituisce la precedente)** integrato dei lotti nn.4 e 5, decreto di decadenza dell'aggiudicatario del 4.3.2020 che ne dispone la rimessa in vendita,

AVVISA

che il giorno **23 Dicembre 2020**, alle ore **12,00**, presso lo studio sito in SCIACCA (Ag), via CARLO MARX,9, dinanzi allo scrivente verrà celebrata la **VENDITA SENZA INCANTO** - nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trovano, al prezzo base di seguito indicato, dei beni immobili, residui, sotto indicati:

LOTTO n.1. Are 81.00 di terreno agricolo in Santa Margherita di Belice, c/da Mariana coltivato a vigneto con giacitura in leggero declivio, in catasto al foglio 63, particelle 24-25 in testa a C e D proprietari per ½ ciascuno. **Prezzo base d'asta € 8.256,00**. L'offerta minima è efficace ai sensi dell'art. 571 e 572 c.p.c. (ovverosia inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita) pari ad **€ 6.192,00**.

LOTTO n. 2 Are 9.60 di terreno agricolo in Sambuca di Sicilia, c/da Indovina, coltivato ad oliveto in catasto terreni, foglio 31, particelle 394 e 340. **Prezzo base d'asta € 1.536,00**; L'offerta minima è efficace ai sensi dell'art. 571 e 572 c.p.c. (ovverosia inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita) pari ad **€ 1.156,00**.

LOTTO n.3 Are 95.30 di terreno Agricolo, in Sambuca di Sicilia, c/da Valli, coltivato a seminativo per are 75.00 e a pascolo per are 20.00. In catasto terreni, foglio 32, particelle 16-147. **Prezzo base d'asta € 2.160,00**. L'offerta minima è efficace ai sensi dell'art. 571 e 572 c.p.c. (ovverosia inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita) pari ad **€ 1.620,00**.

LOTTO n.4. Are 40.89 di terreno in Sambuca di Sicilia, c/da Sgarretta con magazzino di 40,00 mq. MAGAZZINO. Composto da un vano con superficie coperta di mq. 40,00 circa e superficie utile di mq. 33,00 circa. LA POSIZIONE DEL MAGAZZINO, SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, E' REGOLARE pur in assenza del Certificato di Agibilità'.

E' iscritto al catasto fabbricati, foglio 27, particella 356 sub 2, categoria C/2, classe 5. LA POSIZIONE CATASTALE DEL MAGAZZINO E' REGOLARE. LA PLANIMETRIA CATASTALE E' CONFORME SIA AL PROGETTO APPROVATO CHE ALLO STATO DI FATTO. TERRENO Coltivato ad oliveto con giacitura pianeggiante. Iscritto al catasto terreni, foglio 27, particelle 55-366. Ricade in zona "E" (zona agricola) con indice di densità fondiaria di 0,03 mc/mq; ricade, altresì, parzialmente, entro la "fascia di rispetto" al nastro stradale della strada vicinale Sgarretta-Vallone Guaricciola.

Prezzo base d'asta € 16.320,00 L'offerta minima è efficace ai sensi dell'art. 571 e 572 c.p.c.

(ovverosia inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita) pari ad € **12.240,00**.

LOTTO n.5 Magazzini in Sambuca di Sicilia, c/da Galluzzo.

Magazzini, con struttura intelaiata in c.c.c., costituiti da n. 2 vani fra di loro indipendenti:

- il vano piccolo ha superficie coperta di mq. 39,00 circa e superficie utile di mq. 32,00 circa, il vano grande ha superficie coperta di mq. 76,00 circa e superficie utile di mq. 67,00 circa. Superficie coperta complessiva di mq. 115,00 circa e superficie utile di mq. 99,00 circa. Costruiti in assenza di autorizzazione e, quindi, abusivamente: è stata presentata domanda di sanatoria edilizia (istanza prot. 2584 del 1/3/1995). Il Comune di Sambuca di Sicilia ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 704 del 27/3/2013. LA POSIZIONE DEI MAGAZZINI, SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO, E' REGOLARE pur in assenza del Certificato di Agibilità' .

Iscritti al catasto fabbricati del Comune di Sambuca di Sicilia, foglio 15, particelle 248 sub 1 e 248 sub 2. LA POSIZIONE CATASTALE DEI MAGAZZINI E' REGOLARE. LA PLANIMETRIA CATASTALE E' CONFORME ALLO STATO DI FATTO.

I magazzini godono di una pertinenza di are 35.80 (3.580,00 mq): particelle n 169 e 247 del foglio n. 15. Il terreno è in parte coltivato ad oliveto ed in parte è incolto: la giacitura è in declivio.

Prezzo base d'asta € 23.808,00 . L'offerta minima è efficace ai sensi dell'art. 571 e 572 c.p.c.

(ovverosia inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita) pari ad € **17.856,00**.

LOTTO n. 6 Fabbricato per civile abitazione in Sambuca di Sicilia, località Adragna , adibito a residenza stagionale. Si compone di tre corpi di fabbrica realizzati in diversi periodi storici:

1) il primo, costituito dal solo piano terra con n. 2 vani allo stato grezzo (ex F.R. già p.lla 262), realizzato negli anni '50, ha superficie coperta di mq. 31,00 circa e superficie utile di mq. 22,00 circa.

2) il secondo, adiacente al primo, è costituito da piano terra e primo piano: esso costituisce la zona notte dell'intero fabbricato ed è stato realizzato entro il 1969 senza alcuna autorizzazione e, quindi, abusivamente (è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85):

2a - il piano terra è composto da n. 4 vani, bagno, ripostiglio e n. 2 ingressi con superficie coperta di mq. 62,00 circa e superficie utile di mq. 48,00 circa;

2b- il primo piano è composto da n. 4 vani, w.c. e corridoio con superficie coperta di mq. 57,00 circa e superficie utile di mq. 43,00 circa oltre a n. 2 ampie terrazze e un balcone con superficie di mq. 70,00 circa.

3) il terzo, separato dal secondo a mezzo di un portico di mq. 15,00 circa, è costituito dal solo piano terra ed è adibito a zona giorno (cantinola), ha superficie coperta di mq. 45,00 circa e superficie utile di mq. 37,00. E' stato costruito entro il 1993 senza alcuna autorizzazione e, quindi, abusivamente (è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94).

IL FABBRICATO, PERTANTO, NEL SUO COMPLESSO, PRESENTA POSIZIONE REGOLARE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO (pur in assenza della Concessione in Sanatoria e del Certificato di Abitabilità).

Il fabbricato, nel suo complesso, è composto da n. 11,5 vani con una superficie coperta di mq. 195,00 circa e una superficie utile di mq. 150,00 circa con n. 2 terrazze e un balcone di mq. 70,00 circa e una superficie di pertinenza esterna di mq. 700,00 circa in parte occupati da una cucina rustica all'aperto.

La superficie commerciale del fabbricato è: **Sc = 224,25 mq**

Il fabbricato è iscritto al catasto fabbricati del Comune di Sambuca di Sicilia, foglio 14, particella n. 260, categoria A/7, classe 2.

REGOLARE LA SUA POSIZIONE CATASTALE. LA PLANIMETRIA CATASTALE PRESENTA

QUALCHE LEGGERA DIFFORMITA' RISPETTO ALLO STATO DI FATTO.

Prezzo base d'asta: € 55.968,00 . L'offerta minima è efficace ai sensi dell'art. 571 e 572 c.p.c. (ovverosia inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita) pari ad **€ 41.976,00;**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- Alla vendita può partecipare chiunque, tranne i debitori;
- le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa indirizzata al professionista delegato **Dott. Pino Raia** presso il proprio studio sito in Sciacca via Carlo Marx,9 del giorno precedente la data della vendita **ovvero entro il 22 Dicembre ore 12,00** 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 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 proposta l'offerta . Che 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. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto all'udienza certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza:

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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

e) L'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggono i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento ;

f) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, giusta art. 571, comma 1 c.p.c.

- 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 immobiliare **n.111/2014** - con indicazione del relativo numero e del lotto per cui si partecipa, 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;
- l'offerta presentata è irrevocabile , pertanto, di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;
- la presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e delle relative integrazioni ed 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,

- Le offerte saranno esaminate il giorno **23 Dicembre 2020 ore 12,00**, presso lo studio del Dott. PINO RAIÀ via Carlo Marx,9 piano 2° in Sciacca AG tel. 0925 82853.
- Per questa data vengono convocati gli offerenti e le altre parti la cui necessaria audizione è prevista dal c.p.c. ai fini della deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. e per l'eventuale gara fra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.
- In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita al partecipante non aggiudicatario al termine della gara.
- La misura minima dell'**aumento** da apportarsi alle offerte in caso di gara è stabilita **in € 500,00**.
- In caso di unica offerta valida, qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta; qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta, quando il Professionista Delegato non ritiene 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) e non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori (in quest'ultimo caso, poiché l'istanza di assegnazione non può essere formulata per un prezzo inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, l'assegnazione è certamente più conveniente e necessariamente da preferire);
- In caso di più offerte valide, si procede:
 - in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sull'offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
 - in secondo luogo, qualora non si possa procedere alla gara per mancanza di adesioni, il professionista delegato dovrà valutare se vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; di conseguenza, qualora non lo ritenga possibile, purché 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;
 - 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.;
- In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine 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; sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 41 c. 4 T.U.B. ove applicabili (disponendo fin d'ora che l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi

della facoltà di subentro nel contratto, dovrà essere versato direttamente al creditore fondiario la parte di prezzo corrispondente al credito entro il termine di 60 gg dall'aggiudicazione);

- nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve depositare presso il Professionista Delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Sciacca - **procedura esecutiva immobiliare n. 111/2014** , 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, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza; Inoltre saranno a carico dell'aggiudicatario i compensi spettanti al delegato ai sensi del D.M. Giustizia del 15/10/2015 n.227 art. 2 comma 7, importi che il delegato si riserva di comunicare, previa liquidazione del G.E.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario per la cauzione prestata saranno acquisite a titolo di multa;
 - 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.;
- È concessa facoltà all'aggiudicatario di versare il saldo prezzo usufruendo di mutuo ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto della vendita , evidenziandosi tuttavia che è comunque possibile procedere al trasferimento con contestuale erogazione di mutuo , gli aggiudicatari potranno, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 L. n. 47 del 1985 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche e/o integrazioni.
- 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 le modalità e condizioni della vendita, lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.
- Sarà posto a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.
 - La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pendenze accessorie, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
 - La vendita, per ciascun lotto è a corpo , non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
 - La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno. Conseguentemente l'eventuale esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico. (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.);
 - La liberazione dell'immobile, nel caso in cui risulta occupato dal debitore o da terzi senza titolo, verrà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico dell'acquirente;
 - Ogni onere fiscale conseguente la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
 - Si avvertono gli interessati che tutte le attività che a norma degli art. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti il Giudice

dell'Esecuzione sono eseguiti dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio in Sciacca nella via Carlo Marx,9 (tel 0925 82853 pec: pinoraia@pec.it, e-mail studiopinoraia@gmail.com ; i locali dello studio saranno aperti al pubblico, nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9,00 alle 13,00 e dalle ore 16,00 alle 19,00, anche nel giorno feriale precedente a quello destinato all'apertura delle buste e/o alla gara dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

- La visione degli immobili sarà consentita, ove possibile e previa richiesta presso lo studio del Professionista delegato al n. 0925/ 82853 non oltre trenta giorni prima la data fissata per la vendita.
- Per ulteriori chiarimenti ed informazioni sugli immobili, potrete contattare lo studio sopra indicato o consultare i siti internet tribunale di Sciacca, Astegiudiziarie.it , [portale delle vendite pubbliche.it](http://portale.delle.vendite.pubbliche.it) .
- Per quanto qui non previsto si applicano le vigenti disposizione di Legge;

Sciacca,21/9/2020

Il delegato alla vendita
Dott. Pino Raia