



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MARSALA**

**G.D. DOTT. ANTONINO CAMPANELLA**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.10 R.G.E. 2024**

**CURATORE FALLIMENTARE AVV. PIETRO PALMINTERI**

**PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. GIUSEPPE PELOSO TEL. 0923/953286 MAIL**

**[AVVPELOSO@LIBERO.IT](mailto:AVVPELOSO@LIBERO.IT)**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**I ESPERIMENTO**

L'Avv. Giuseppe Peloso nominato Professionista Delegato dal Tribunale con ordinanza resa in data 24/05/2025

**AVVISA CHE**

tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) il giorno 9/10/2025 alle ore 16:00 avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni

**LOTTO 1**

Fabbricato di piano terra e primo piano sito in Marsala nella via Dante Alighieri n.77 ad angolo fra la via Dante Alighieri (ex via Circonvallazione) e la via Santa Rita (ex via Cimitero) iscritto in catasto al foglio di mappa 200 particella 796 sub.3 (già part.796 sub.1 - Categoria C/1 – cl 6 – consistenza 253 mq. – rend. €.6.036,66).

L'immobile consistente in una struttura principale (A) con una pertinenza un tempo scoperta, nella quale sono stati realizzati due corpi di fabbrica (B) e (C) in assenza di titoli edilizi.

Il corpo (A) ha una superficie coperta di 298,00 mq, e altezza interna di 3,80 m.

Il corpo (B) ha una superficie coperta di 220,00 mq e altezza interna di 2,70 m. a piano terra e di 175,00 mq e altezza medio di 2,10 m. al piano primo per complessivi 375,00 mq.

Il corpo (C) ha una superficie coperta di 153,00 mq, e altezza media di 3.25 m.

L'immobile è stato destinato ad attività commerciale con esposizione di cucine e arredi, pertanto gli interni sono stati conformati a tale scopo: gli spazi presentano una pavimentazione in laminato, controsoffitti in cartongesso e pareti rivestite con pannelli di legno al fine di adattare gli ambienti all'esposizione dei prodotti di arredo. Lo stato di conservazione dell'immobile risulta discreto.

Gli infissi esterni prospicienti la via circonvallazione sono realizzati in metallo e vetro di sicurezza, mentre sulla via Santa Rita sono presenti delle piccole finestre di tolleranza ed una saracinesca in metallo.

L'edificio è stato realizzato con Licenza Edilizia del 07/11/1962 ed era censito in Catasto nel foglio di mappa 200 con la particella 796 (cat. B5 – scuola).

L'area su cui sorge il fabbricato ricade in zona con vincolo cimiteriale, R.D. n. 1265/1934, nonostante tale vincolo è stata rilasciata la suddetta Licenza Edilizia presumibilmente a causa della destinazione di pubblica utilità dell'immobile, (scuola).

Con Autorizzazione del Comune di Marsala, su parere della Commissione del Comune di Marsala n.7 del 16/11/1989, il fabbricato ha ottenuto la trasformazione della destinazione d'uso da scuola ad attività commerciale, successivamente, a modifica e completamento della richiesta di cui al parere sopracitato, il fabbricato è stato oggetto di interventi edilizi, per cambio di destinazione d'uso e per frazionamento con il quale si sono realizzate due unità immobiliari, una sola delle quali oggetto della presente relazione, quello di seguito denominato Corpo (A).

Tali opere sono state eseguite giusta Concessione Edilizia n. 2792, rilasciata dal Comune di Marsala in data 6 giugno 1990 e giusta Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n. 2857 rilasciata dal Comune di Marsala in data 22 settembre 1990.

Per il rilascio di tali concessioni di frazionamento e cambio d'uso in zona con vincolo cimiteriale il Comune di Marsala ha espresso un parere favorevole in quanto fabbricato esistente configurando un diritto acquisito ormai inalienabile.

Nell'eseguire i lavori di manutenzione straordinaria oggetto delle sopracitate concessioni, sono state apportate in corso d'opera delle variazioni anche strutturali (apertura di vani porta) regolarmente autorizzate dal genio civile di Trapani con aut. N. 46933 del 19/03/1993 ottenendo alla fine dei lavori il certificato di conformità delle strutture prot. N. 832 del 11/02/1994.

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati ai vari provvedimenti con il rilievo effettuato per questa porzione di immobile si riscontrano alcune difformità minori nella distribuzione interna, difformità facilmente regolarizzabili con una pratica edilizia (CILA in Sanatoria per diversa distribuzione interna) o ripristinando la situazione preesistente.

In seguito, in data 3 agosto 1993 la società ha eseguito, in parte dell'area di pertinenza del corpo principale interventi edilizi in assenza di Concessione Edilizia corpo (C); per detti abusi edilizi in data 14 febbraio 1995 (prot. n. 1414) la società "XXXXXXXXXXXX" ha presentato al Comune di Marsala domanda di sanatoria ai sensi della legge n. 724/94; per tale domanda la ditta ha ricevuto una Ordinanza di Diniego da parte del Comune n.179 del 06/03/1996 diniego motivato dal fatto che

l'immobile ricade dentro la fascia di rispetto cimiteriale; in seguito, il Comune emette ordinanza di demolizione n.383 del 09/04/1997..

Non ottemperando all'ordinanza di demolizione il Comune notifica agli interessati con ordinanza n.500 del 15/06/1998. l'Inottemperanza alla demolizione che costituisce titolo per la demolizione forzata ed il ripristino dello stato dei luoghi a cura dell'ufficio e con addebito delle spese a loro carico.

Il tutto meglio descritto nella perizia di stima alla quale si rimanda.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) e risulta libero.

Prezzo base d'asta: **€ 312.000,00 (euro trecentododicimila/00)**

**offerta minima € 234.000,00 (euro duecentotrentaquattromila/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).**

## **LOTTO 2**

Fabbricato di piano terra destinato a magazzino di mq.350 sito in Marsala nella via Santa Rita n.6 (ex via Cimitero) iscritto in catasto al foglio di mappa 200 particella 797 e 798, (graffate) Categoria C/2 – cl. 6 – cons.339 mq. – rend. 1085,49 - ).

L'immobile, con accesso dalla via Santa Rita n.6, consiste in un capannone di forma triangolare con una estensione di 350,00 mq; la sua struttura è realizzata in muratura portante in conci di tufo per le pareti perimetrali, e con pilastri in ferro che sorreggono delle capriate, anch'esse in ferro a sostegno del tetto, quest'ultimo completato da semplici lamiere ondulate in ferro, la pavimentazione è realizzata in battuto di cemento.

Lo stato conservativo dell'immobile risulta insufficiente data la vetusta e la mancanza di manutenzione.

Dai titoli di provenienza e dalla aereo-foto, si evince che il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967, Legge Ponte n. 765/1967, data prima della quale non correva l'obbligo di richiedere provvedimenti o licenze edilizie; l'immobile non è stato mai oggetto di titoli edilizi negli anni successivi.

Si evidenzia che l'immobile, come d'altronde il n.1, ricade in zona con vincolo cimiteriale, Regio Decreto n. 1265/1934; nonostante ciò è stato oggetto di diversi trasferimenti con atto notarile e con testamento/successione che ne confermano la vetustà con data risalente al 1952.

Dalla lettura dei titoli di proprietà e dalla visione della aereo-foto del 1942, nella quale non risulta presente, si può convenire che sia stato costruito tra il 1942 e il 1952, comunque in data successiva al suddetto vincolo cimiteriale vigente dal 1934.

Si fa notare che il suddetto vincolo cimiteriale, seppur vigente dal 1934, viene esattamente definito cartograficamente solo con l'approvazione del Piano Comprensoriale del Comune di Marsala vigente con Decreto presidenziale 133 A del 1977, pertanto è ipotizzabile che all'atto della costruzione del bene non si fosse nelle condizioni di conoscere e delimitare con esattezza l'area vincolata.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima alla quale si rimanda.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) e risulta libero.

**al valore d'asta di €. 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00)**

**offerta minima €. 48.000,00 (euro quarantottomila/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

**€. 2.000,00 (euro duemila/00).**

### **LOTTO 3**

Unità residenziale di primo piano di 121,00 mq, una terrazza di pertinenza di 64,00 mq e l'androne di ingresso e il relativo vano scala di 16,00 mq. facente parte di un corpo di fabbrica a due elevazioni sito nella C.da Bosco n. 746 in Marsala identificato al catasto al foglio di mappa 84, particella 171 sub 3 (cat.A/4 – cl.5 – cons.5,5 vani – rend.218,72).

L'unità immobiliare di primo piano destinata a residenza fa parte di una palazzina il cui piano terra è adibito ad uffici.

Tale unità immobiliare, immobile strumentale come alloggio del custode a servizio dell'opificio è accessibile da androne e scale di piano terra, pertinenze esclusive dell'appartamento.

L'immobile è costituito da una struttura intelaiata in c.a. con tamponamenti in conci di tufo intonacati, pavimenti in graniglia di cemento, infissi in alluminio con saracinesche in pvc e finiture di tipo economico; lo stato di conservazione delle strutture è sufficiente.

L'unità consta di quattro vani più disimpegno e servizio igienico.

Nella terrazza, alla quale si accede dal vano scala, è stato realizzato, in assenza di titolo edilizio, un grande vano adibito a cucina soggiorno più un servizio igienico.

Dai titoli si evince che tutto il complesso, uno stabilimento enologico, fu costruito nella sua originaria consistenza in data anteriore al 01/09/1967, successivamente, in conformità alla Concessione Edilizia del Comune di Marsala n.41 del 16/04/1977 furono realizzate opere edilizie a seguito delle quali fu rilasciato il certificato di agibilità in data 31/07/1979.

Con Concessione edilizia n. 1693 del 16/12/1986 furono realizzate opere di ampliamento, seguite dal Certificato di Agibilità del 09/11/1988.

Il complesso immobiliare è stato frazionato due volte, una prima con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 07/12/2006 prot. N. 9693 e una seconda (D.I.A.) del 04 giugno 2009 n. prot. 28747. A

seguito di vari trasferimenti è rimasta alla società XXXXXXXXXXXX la sola unità immobiliare di primo piano.

L' alloggio del custode di un complesso industriale è un Immobile strumentale allo stesso, nel caso oggetto di stima, inoltre, l'immobile non ha un accesso indipendente dalla strada ma attraverso un cancello dell'opificio e tramite un'area interna non delimitata e non separata anch'essa parte del complesso originario; ne ha utenze indipendenti dall'opificio (fornitura di energia elettrica, allacciamento alla rete idrica e fognaria).

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima alla quale si rimanda.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) e risulta libero.

**al valore d'asta di €. 69.500,00 (euro sessantanovemilacinquecento/00)**

**offerta minima €. 52.125,00 (euro cinquanteduemilacentoventicinque/00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

**€. 2.000,00 (euro duemila/00)**

## **D E T E R M I N A**

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

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

#### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le 23:59 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;
- 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, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; 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.

#### **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta deve contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, a pena di inammissibilità, 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) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Marsala;

d) 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 nel presente 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 NON soggetto a sospensione nel periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul 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);

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

### **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

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

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, 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, cioè di avvocato;
- 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 numero sul c/c numero 05284940044A intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con coordinate bancarie IT79B032682230005284940044A aperto presso BANCA SELLA con causale "Asta".

Il bonifico, di importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente.

#### **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.

#### **6. 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15.00 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;

## **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO E PER LA DICHIARAZIONE EX ART. 585 CPC**

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

Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 utilizzando il modulo pubblicato unitamente al presente avviso.

Si precisa che se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 c.p.c. verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa e applicazione della disposizione di cui all'art. 177 disp. att. c.p.c.

## **8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**



Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, 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.

## **9. 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 ed 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) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva che verrà comunicato all'atto dell'aggiudicazione, entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 90 giorni dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale).
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 10 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 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 decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto 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 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 versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Il versamento di una somma insufficiente a coprire il fondo spese e saldo prezzo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

## **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal professionista delegato:

a. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove sono presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere

effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

b. pubblicazione, a norma dell'art. 490, co. 2, c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it);

c. i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art. 490, co. 3, c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono: [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

### **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 e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

a) che 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;

b) 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;

c) 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;

d) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

e) 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;

f) 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.

### **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'acquisito 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 sul 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**

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Marsala lì 30/06/2025.

Il Professionista Delegato  
Avv. Giuseppe Peloso