

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MARSALA**  
**G.E. DOTT.SSA FILIPPETTA SIGNORELLO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N 96/2019 R. G.E.I**  
**CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. LEONARDO LEONE**  
**TEL. 0924.906171 – MAIL: avvleonardoleone@gmail.com**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**VIII ESPERIMENTO**

L'Avv. Leonardo Leone (C.F.: LNELRD75L23C286J), nominato Custode e Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 13/01/2021

**AVVISA CHE**

tramite il portale <https://www.astetelematiche.it> (gestito dalla Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.) **il giorno 11/09/2025 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 UNICO:** (costituito da: ex LOTTO 1 & ex LOTTO 2 della perizia di stima) **Negozi** ubicato a **Gibellina (TP) – via degli Elimi 55, piano T. (ex Lotto 1) & Appartamento** ubicato a **Gibellina (TP) – via degli Elimi n. 55, piano T-1, con l'unità pertinenziale** costituito da: **Ufficio** ubicato a **Gibellina (TP) via degli Elimi n. 55, piano T. (ex Lotto 2).**

Il locale commerciale (ex lotto 1) è posto al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in via degli Elimi n.55 a Gibellina, identificato al catasto Fabbricati – Fg. 126, Part. 649, Sub.3, Categoria C1, Classe 3, Consistenza 41, Superficie catastale di 48 mq., Rendita 658,53.

L'appartamento (ex lotto 2) è adibito a civile abitazione sito al piano terra e primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, identificato al NCEU del Comune di Salemi al Fg. 126, part. 649, sub 6, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 138 mq., Rendita €. 325,37.

E' ricompreso nel lotto unico inoltre: il locale adibito ad ufficio ex autorimessa e cantinola (già descritto nella perizia di stima come ricompreso nel lotto 2) sito al piano terra del medesimo fabbricato, identificato al NCEU al Fg. 126, part. 649, sub 7, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 29 mq., Rendita €. 387,34.

Gli immobili facenti parte del medesimo edificio vengono posti in vendita per il diritto di:

**Piena proprietà (1/1).**

L'intero immobile allo stato attuale è occupato dai debitori.

Valore di stima di tutti gli immobili costituenti il LOTTO UNICO (decurtato del 15% per mancanza di garanzia per vizi occulti) di €. 126.061,60 [di cui: €. 30.540,00 ex lotto 1 + €. 95.521,60 ex lotto 2 (a sua volta distinti in €. 78.661,00 l'appartamento – €. 16.860,60 il locale adibito ad ufficio)]

**al valore d'asta di Euro 24.066,00 (ventiquattromilasessantasei/00)**

**offerta minima ammissibile Euro 18.049,50 (diciottomilaquarantanove/50)**

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

**Euro 2.000,00 (duemila/00);**

Il locale commerciale dell'ex lotto 1 è composto da un ampio vano di mq. 32,37 cui si accede tramite un'ampia porta di accesso vetrata; dal lato opposto all'ingresso una parete definisce una zona retro bottega di 6,63 mq., da cui si accede al wc di mq. 2,79, per una superficie calpestabile di mq. 41,79, con altezza interna di 3,20 m.

In ordine alla situazione urbanistica del fabbricato sopra descritta (ex lotto 1) si rappresenta che la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In sede di sopralluogo il CTU ha rilevato una parziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima concessione (Concessione edilizia in variante n. 2025 del 24/03/2004). La difformità riscontrata consiste nella presenza di un tramezzo che ha suddiviso il vano principale in due ambienti, definendo un piccolo retro bottega di 6,63 mq. Sarà quindi necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica tramite la presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e della LR 6/2016.

Le notizie concernenti la situazione urbanistica e catastale superiormente indicate sono state desunte dalla relazione di stima a firma dell'esperto estimatore e dagli allegati depositati nel fascicolo dell'esecuzione, che devono essere consultati dall'offerente ed ai quali per maggiori informazioni e dettagli si rinvia, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile. E' onere dell'offerente controllare la correttezza e l'esattezza dei dati indicati nella relazione di stima.

L'appartamento al primo piano dell'ex lotto 2 è composto da: un ingresso soggiorno (mq. 34,11), una cucina (mq. 14,19), un disimpiego (mq. 4,80), due camere da letto (mq. 15,99 e mq. 11,40), un bagno (mq. 7,50), un piccolo ripostiglio (mq. 1,25). L'appartamento è munito di due balconi: uno (mq. 15,21) che si estende lungo l'intera facciata di via degli Elimi, l'altro (mq. 5,74) prospetta sullo spazio retrostante.

L'appartamento si compone altresì di un vano a piano terra (mq. 16,80) accessibile sia dall'ingresso condominiale che dall'area esterna retrostante tramite ampia porta metallica; uno spazio pertinenziale esterno (mq. 76,88) accessibile da via C.A. Dalla Chiesa. L'appartamento e le sue pertinenze presentano ottime rifiniture e versano in ottime condizioni di manutenzione.

L'ufficio al piano terra (già facente parte dell'ex lotto 2) originariamente era adibito a garage e cantinola pertinenziale all'appartamento di primo piano (sub 6). Presumibilmente nel 2017 è stato oggetto di

modifiche interne, non autorizzate, costituendo tramite nuove tramezzature un vano principale (mq. 19,14), un retro vano (mq. 7,08) con antibagno (mq. 2,16) e wc (mq. 1,75), modificando la destinazione d'uso catastale da garage in ufficio. L'ufficio presenta ottime rifiniture e versa in ottime condizioni di manutenzione.

In ordine alla situazione urbanistica dei fabbricati sopra descritti (ex lotto 2) si rappresenta che la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In sede di sopralluogo il CTU ha rilevato che l'appartamento è stato interessato da concessione edilizia n. 1424 del 02/04/1990 e successive concessioni edilizie in variante e che il certificato di agibilità dell'appartamento riporta il certificato di regolare esecuzione dei lavori e il certificato di collaudo delle strutture in c.a.

Mentre per il locale adibito ad ufficio le modifiche di divisione interna descritte e il cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad ufficio, non sono state mai, né preventivamente autorizzate, né successivamente sanate urbanisticamente, per cui è necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. oppure ripristinare lo stato dei luoghi.

Le notizie concernenti la situazione urbanistica e catastale superiormente indicate sono state desunte dalla relazione di stima a firma dell'esperto estimatore e dagli allegati depositati nel fascicolo dell'esecuzione, che devono essere consultati dall'offerente ed ai quali per maggiori informazioni e dettagli si rinvia, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sull'immobile. E' onere dell'offerente controllare la correttezza e l'esattezza dei dati indicati nella relazione di stima.

**LOTTO 3: - OMISSIS-**

## **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 intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., acceso presso la BANCA SELLA, IBAN: **IT79B032682230005284940044A** 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

connezione 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 15.00 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. Il bonifico del saldo prezzo, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del medesimo giorno di scadenza, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

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, come sopra precisato, 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 intestato a: Proc. Es. n° 96/2019 R.G.E.I. Tribunale di Marsala Avv. Leonardo Leone, acceso presso la CREDEM filiale di Castelvetro, IBAN: IT55V0303281830010000456198 (diverso rispetto al conto corrente ove deve essere versata la cauzione per la partecipazione alla gara) entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 90 giorni dalla data di vendita (non soggetto a sospensione nel periodo feriale). Si ribadisce che il bonifico del saldo prezzo, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del medesimo giorno di scadenza, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.
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;

### 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'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 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.

Castelvetro, 06.06.2025

Il Professionista Delegato

F.to: Avv. Leonardo Leone

