



TRIBUNALE DI SCIACCA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA NELLA PROC. ES. N. 120/2016 R. ES. IMM.

Il sottoscritto **Avv. Orazio Ambrosetti**, del Foro di Sciacca, codice fiscale **MBRRZO84A08G273T**, con studio in Sciacca, Via dei Cappuccini n. 147, PEC **orazio.ambrosetti@avvsciacca.legalmail.it**, telefono/fax **0925 23672**, nella qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita e custode giudiziario della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe,

VISTI

- l'ordinanza di delega alla vendita del 16 gennaio 2019;
- i precedenti verbali di vendita deserta e i successivi provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione, come risultanti dal fascicolo telematico;
- il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 15 aprile 2026, con il quale sono stati disposti due ulteriori tentativi di vendita, il primo al prezzo risultante dalla perizia aggiornata e il secondo, in caso di esito infruttuoso del primo, con riduzione del 20% dell'ultimo prezzo base;
- il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 21 agosto 2026, con il quale è stata disposta la prosecuzione delle operazioni di vendita con modalità telematica asincrona, è stato indicato quale gestore della vendita telematica Edicom ed è stato integrato il fondo spese;
- la relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata nel fascicolo dell'esecuzione;
- la relazione tecnica relativa allo stato dell'unità immobiliare censita al foglio 21, particella 224, subalterno 4, a seguito dell'incendio;
- le relazioni integrative e i chiarimenti depositati nel fascicolo dell'esecuzione;
- gli artt. 490, 570 e seguenti, 591-bis e 591 c.p.c., gli artt. 161-ter, 161-quater e 173-quater disp. att. c.p.c. e il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;

AVVISA

che, tramite il portale del gestore delle vendite telematiche EDICOM, il giorno **01.12.2026, alle ore 18:00** e seguenti, avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di: **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA PURA** dei beni immobili in piena proprietà oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 120/2016.

Gli immobili sono analiticamente descritti nella relazione di stima redatta e nei relativi allegati, depositati nel fascicolo dell'esecuzione e consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti di pubblicità indicati nel presente avviso.

La partecipazione alla vendita presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente avviso, della relazione di stima, delle relative integrazioni e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto dei beni desumibile dal fascicolo processuale.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO: È posta in vendita la **piena proprietà** del compendio immobiliare sito nel Comune di **Menfi (AG), contrada Feudotto, s.n.c.**, costituito dalle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Menfi, foglio 21, particella 224, subalterni 1, 2, 3, 4 e 5. **Magazzino A – subalterno 1:** Unità immobiliare censita al foglio 21, particella 224, subalterno 1, categoria catastale C/2, superficie catastale pari a circa 138 mq, piano terra, rendita catastale indicata in perizia pari a euro 179,73. L'immobile è destinato a magazzino, è costituito da due ampi vani, uno dei quali dotato di bagno, e occupa la porzione sud-est del corpo di fabbrica. Nella relazione estimativa è denominato **Magazzino A. Magazzino B – subalterno 2:** Unità immobiliare censita al foglio 21, particella 224, subalterno 2, categoria catastale C/2, superficie catastale pari a circa 249 mq, piano terra, rendita catastale indicata in perizia pari a euro 329,50. L'immobile è destinato a magazzino, presenta copertura a falde, altezza minima di circa 5,00 m e altezza al colmo di circa 6,20 m. È ubicato nella porzione sud del fabbricato e nella relazione estimativa è denominato **Magazzino B. Magazzino C – subalterno 3:** Unità immobiliare censita al foglio 21, particella 224, subalterno 3, categoria catastale C/2, superficie catastale pari a circa 231 mq, piano terra, rendita catastale indicata in perizia pari a euro 260,30. L'immobile è destinato a magazzino, presenta copertura inclinata, altezza minima di circa 4,80 m e altezza massima di circa 5,00 m. È ubicato nella porzione nord del fabbricato e nella relazione estimativa è denominato **Magazzino C. Abitazione al piano terra – subalterno 4:** Unità immobiliare censita al foglio 21, particella 224, subalterno 4, categoria catastale A/3, consistenza catastale pari a 2,5 vani, piano terra, rendita catastale indicata in perizia pari a euro 116,20. L'immobile è destinato ad abitazione ed è costituito da un ampio vano cucina-pranzo, un bagno e una stanza da letto. Nella relazione estimativa è denominato **Abitazione piano terra. Abitazione al piano primo – subalterno 5:** Unità immobiliare censita al foglio 21, particella 224, subalterno 5, categoria catastale A/3, consistenza catastale pari a 4 vani, piano primo, superficie catastale indicata in visura pari a 107 mq, di cui 105 mq al netto delle aree scoperte, rendita catastale pari a euro 185,92. L'immobile è destinato ad abitazione ed è costituito da un ampio vano, un bagno e altri due ambienti. Nella relazione estimativa è denominato **Abitazione piano primo.**

Le unità immobiliari sopra descritte fanno parte di un complesso edilizio composto da tre magazzini e due abitazioni, inserito in un lotto ubicato in contrada Feudotto, nel Comune di Menfi.

La descrizione analitica dei beni, delle superfici, dei confini, delle caratteristiche costruttive, dello stato di manutenzione, degli impianti, delle pertinenze e degli accessi è quella risultante dalle relazioni di stima e dalle relative integrazioni depositate nel fascicolo dell'esecuzione, alle quali si fa espresso rinvio.

CONDIZIONE DI FONDO INTERCLUSO

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che nell'avviso di vendita sia espressamente indicata la condizione di **fondo intercluso** del compendio.

Pertanto si avverte che il compendio immobiliare deve essere valutato e acquistato tenendo conto della situazione di accesso e della condizione di fondo intercluso risultante dalla perizia integrativa depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

La relazione integrativa dovrà essere consultata dall'offerente prima della presentazione dell'offerta, con particolare riguardo: alle modalità di accesso al compendio; all'eventuale esistenza di servitù o altri titoli di passaggio; alle condizioni materiali dell'accesso; agli eventuali costi, opere o attività necessari per il ripristino o la regolarizzazione dell'accessibilità; all'incidenza di tale condizione sulla commerciabilità e sul valore dei beni.

PREZZO BASE, OFFERTA MINIMA E RILANCIO

PREZZO A BASE D'ASTA € 23.396,04. OFFERTA MINIMA EX ARTT. 571 E 572 C.P.C. € 17.547,03.

OFFERTE IN AUMENTO NON INFERIORE A € 1.000,00.

→ Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla normativa urbanistica, con tutte le eventuali pertinenze, accessori ed accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa che il prezzo a base d'asta superiormente indicato è stato rideterminato tenendo conto dei costi che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere per il ripristino dei uno dei locali componenti il lotto e danneggiato da incendio, quantificati nell'allegata nuova consulenza tecnica d'ufficio in € 18.772,83, nonché già decurtato il valore del deprezzamento a causa dell'interclusione del fondo, così come quantificato nella nuova perizia.

DESCRIZIONE GENERALE E CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla normativa urbanistica, con tutte le eventuali pertinenze, accessori e accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dare 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 e non potrà essere revocata per alcun motivo. L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni, oneri di qualsiasi genere, compresi quelli urbanistici, quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente e gli eventuali oneri condominiali nei limiti di legge, anche se occulti o non evidenziati nella relazione di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

È a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione di stima dell'Arch. Marino Roberta, depositata nel fascicolo dell'esecuzione, alla quale si fa espresso rinvio per ogni ulteriore elemento concernente consistenza, stato di possesso, regolarità edilizia e catastale, vincoli, oneri e formalità.

È a carico dell'aggiudicatario l'onere di verificare preventivamente la situazione catastale, urbanistica, edilizia e fiscale dei beni e di assumere, ove necessario, gli adempimenti per la regolarizzazione, senza possibilità di riduzione del prezzo per circostanze già rappresentate nella perizia o nell'avviso.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notificazione del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di delega, del presente avviso e della relazione di stima, assumerà direttamente gli eventuali oneri relativi alla conformità degli impianti e alla certificazione energetica, ove necessari e applicabili.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura secondo quanto disposto nel decreto di trasferimento. Restano ferme le formalità e gli oneri non cancellabili o non opponibili secondo legge.

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

VISITA DEGLI IMMOBILI

La richiesta di visita deve essere formulata esclusivamente mediante l'apposito form presente nella scheda del lotto sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

La richiesta sarà gestita dal Custode Giudiziario nel rispetto della riservatezza dell'identità dell'interessato.

DETERMINA

Le seguenti modalità di vendita, evidenziando che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 23, co. 9, D. L. n. 83/2015, alla presente procedura si applicano le modifiche apposte dal citato decreto agli art. 490, art. 569, artt. 571 e 572, art. 573 (necessità della gara fra i più offerenti; prevalenza per l'assegnazione nel caso di offerte inferiori), art. 574, art. 587, artt. 588, 589, 590 e 591, art. 591-bis art. 631-bis (estinzione della procedura per omessa pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche) c.p.c.; 161 - quater d.a.c.p.c. e 18-bis D.P.R. n. 115/2002 (pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche a condizione che ricorra la prova dell'avvenuto pagamento del contributo relativo, a carico del creditore procedente).

A. Modalità di presentazione dell'offerta: Ammessi a depositare le offerte in modalità esclusivamente telematica, tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale delle vendite pubbliche e del gestore Edicom, secondo le modalità tecniche previste dal D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica.

Le offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per la vendita e per la verifica dell'ammissibilità.

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.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

2. Contenuto dell'offerta: L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato decreto, 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. 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) 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 nella presente ordinanza e nell'avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione; 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; **d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita e della perizia di stima**; e) la dichiarazione con la richiesta di agevolazioni fiscali, c.d. **"prima casa"**; f) gli indirizzi previsti al comma 4 o 5 dell'art. 12 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

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, e dovranno essere cifrati mediante il software ministeriale:

- **bonifico** attestante il versamento della cauzione (necessaria, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento e copia dell'Iban dal quale è stato effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura, con causale "versamento cauzione";
- **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 della 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;
- **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 dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita e della perizia di stima.**

L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

4. Modalità di versamento della cauzione: Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto dal delegato alla vendita presso UniCredit con iban IT96L0200883175000105527309, intestato a “**Esec. Immob. R.G. n. 120/2016 Tribunale di Sciacca**”, con causale "Cauzione". La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere accreditata almeno **tre giorni prima del termine ultimo** per la presentazione della domanda ed essere di importo pari almeno al **10% del prezzo offerto** (esclusi sabato, domenica e festivi).

La predetta cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi anche una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

In particolare, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e per la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura.

La cauzione dell'aggiudicatario sarà imputata al prezzo di aggiudicazione. La cauzione degli offerenti non aggiudicatari sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata versata.

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, nonché se inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, se l'offerente non presta la cauzione nella misura e con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega.

La deliberazione delle offerte avverrà con le seguenti modalità:

Offerta unica: 1. Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta è inferiore, nei limiti di un quarto, al prezzo base, si opera come segue: qualora specifiche circostanze consentano di ritenere sussistente la seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (senza incanto e con identico prezzo); **2.** in ogni esperimento di vendita, compreso il primo, qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; **3.** qualora non sussistono tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Pluralità di offerte: Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione delle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona pura di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione per il miglior offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Se sono state tempestivamente presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, secondo comma, c.p.c. il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per

l'esperimento della vendita ma anche la somma prevista dall'articolo 506, comma 1, c.p.c. ovvero non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma che potrebbe superare il prezzo base dell'esperimento di vendita.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., sia richiesto **il rinvio della vendita**, lo stesso può essere disposto **solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti**, nonché **degli offerenti che abbiano prestato cauzione** ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita e non prima della possibile identificazione dell'offerente.

Il delegato è autorizzato a sospendere la vendita solo previo provvedimento emesso in tal senso da parte del Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Si evidenzia che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'articolo 624 bis c.p.c. è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA

Le buste telematiche saranno aperte dal Professionista Delegato nel giorno e nell'ora sopra indicati, alla presenza eventuale in collegamento da remoto

delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, 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'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 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.

Durante la gara ciascun partecipante potrà effettuare rilanci nel rispetto dell'importo minimo di € 1.000,00.

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.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale ma non prorogabile, salvo casi eccezionali) sarà, comunque, quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, solo se inferiore a 120 giorni.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale 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 antecedente alla vendita stessa, procura che dovrà essere consegnata comunque al delegato alla vendita in sede di gara ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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 e

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. 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 (l'Istituto di Credito UniCredit con iban IT96L0200883175000105527309, intestato a “**Esec. Immob. R.G. n. 120/2016 Tribunale di Sciacca**”, trasmettendo al delegato copia della prova della disposizione di bonifico, entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale), salvo il termine inferiore indicato dall'aggiudicatario e salvo autorizzazione del GE alla rateizzazione nei casi previsti.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese per gli oneri fiscali, tributari e per i compensi e le spese connessi alla registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

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 1 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.

Dunque, se si tratta di **procedura soggetta alla normativa sul Credito Fondiario**, l'aggiudicatario che non intenda o non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, dovrà, entro 60 giorni successivi dalla data di aggiudicazione, pagare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito vantato dal predetto creditore per capitale, accessori e spese. Si precisa, al riguardo, che il delegato inviterà senza ritardo il creditore ad indicare l'ammontare del credito. L'importo da versare per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura del 80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito), mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al delegato, nel termine assegnato dal professionista, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura ossia conto corrente aperto presso l'Istituto di Credito UniCredit con iban IT96L0200883175000105527309, intestato a "**Esec. Immob. R.G. n. 120/2016 Tribunale di Sciacca**", trasmettendo al delegato copia della prova della disposizione di bonifico.

La quota di spettanza del creditore fondiario (oltre all'eventuale somma residua di quanto trattenuto in garanzia) sarà, quindi, riaccreditata a favore di quest'ultimo esclusivamente su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà annotato, eventualmente anche a conguaglio, nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.

In ogni caso, il pagamento ex art. 41 TUB verrà effettuato dal delegato, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese ex art. 2770 c.c.

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 ultimo comma 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 prima grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende nota 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 al pagamento dei compensi spettanti a norma del decreto

ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

Il pagamento dovrà effettuarsi mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura già indicato nel predetto avviso, ovvero secondo le modalità di cui all'articolo 41 del T.U. n. 385/1993, nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

Il delegato, unitamente al deposito della bozza del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario del fondo spese.

Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

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, non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o la mancanza di qualità, ne 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;
- 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;

- 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;
- che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;
- 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;
- che ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192 del 2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- 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 indicati

nell'ordinanza di vendita) 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 la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente atto di avviso, della perizia di stima e delle relative

integrazioni, nonché 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.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a cura del professionista delegato ed a spese dell'aggiudicatario.

Se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili verrà effettuata a cura del custode giudiziario e a spese a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti di legge potrà avvalersi delle disposizioni dell'art. 40 legge 47/85 e dell'art. 46 comma 5 del D.p.r. n. 380/2001, presentando domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento che

sarà emesso dal Giudice dell'esecuzione, in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo dell'importo delle spese, diritti ed onorari conseguenti al trasferimento.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo e degli oneri tributari, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di multa. Tale disposizione si applicherà anche nei confronti dell'aggiudicatario che non avrà versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine e sarà disposta la perdita a titolo di multa anche delle rate versate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Il decreto di trasferimento disporrà, ricorrendone i presupposti, la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri indicate dal Giudice dell'Esecuzione.

Gli offerenti sono invitati a eseguire, prima della presentazione dell'offerta, le visure ipotecarie e catastali aggiornate e ad accertare la situazione delle formalità, dei vincoli e degli oneri mediante esame del fascicolo e delle relazioni peritali.

IMPIANTI E PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili non risultano dotati di attestati di prestazione energetica secondo quanto indicato nella relazione estimativa.

L'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sul contenuto dell'ordinanza di vendita e delle relazioni peritali, assumerà direttamente gli oneri relativi alla verifica e all'eventuale acquisizione della

documentazione energetica e della certificazione relativa alla conformità degli impianti, ove necessarie.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c., previa verifica del pagamento del contributo di pubblicazione previsto dall'art. 18-bis del d.P.R. n. 115/2002 nonché sui portali collegati al servizio Aste-click offerto dal Gruppo Edicom, ovvero sugli ulteriori siti indicati dal Giudice dell'Esecuzione.

La pubblicità dovrà essere effettuata nei termini stabiliti dall'art. 490 c.p.c. e dal provvedimento di delega, comunque **almeno 45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte per le pubblicazioni previste dalla legge e dal provvedimento giudiziale.

Alla pubblicità dovranno essere allegati l'avviso di vendita, l'ordinanza di delega, la relazione estimativa completa di planimetrie e fotografie, la relazione relativa all'incendio e la perizia integrativa relativa al fondo intercluso, con oscuramento dei dati personali non pertinenti secondo le regole applicabili.

Il mancato versamento del contributo necessario alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche potrà impedire la pubblicazione e determinare le conseguenze previste dall'art. 631-bis c.p.c., nei casi e alle condizioni di legge.

INFORMAZIONI FINALI

Custode Giudiziario e Professionista Delegato è l'Avv. **Orazio Ambrosetti**, con studio in Sciacca (AG), Via Cappuccini n. 147, PEC orazio.ambrosetti@avvsciacca.legalmail.it, tel./fax 0925-23672.

Per ogni informazione concernente i beni, la visita e le modalità di partecipazione alla vendita, gli interessati potranno rivolgersi al Custode, al Professionista Delegato o al gestore della vendita telematica secondo le modalità indicate nei rispettivi portali.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla vendita presuppongono l'integrale conoscenza: dell'ordinanza di delega; del provvedimento del 15 aprile 2026; del provvedimento del 21 agosto 2026; del presente avviso; della relazione estimativa; della relazione tecnica relativa all'incendio; della perizia integrativa relativa al fondo intercluso; delle eventuali ulteriori integrazioni e dei chiarimenti depositati; dello stato di fatto e di diritto dei beni; delle modalità tecniche di presentazione dell'offerta e di svolgimento della gara.

Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio o mediante il sistema telematico, secondo quanto stabilito dal provvedimento di delega.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le disposizioni dell'ordinanza di delega, dei successivi provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione, del codice di procedura civile, delle disposizioni di attuazione e del D.M. n. 32/2015.

Sciacca, li 11.09.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Orazio Ambrosetti

Firmato digitalmente



ORAZIO AMBROSETTI
AVVOCATO
14.09.2026 16:14:36
GMT+02:00