



Dott. Patrizia Lo Sardo



Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Via San Luigi Gonzaga n. 43 – 92020 San Giovanni Gemini – AG

Tel. 349-7136385 - PEC: losardopat@pec.it Mail: losardopat@libero.it



TRIBUNALE DI SCIACCA
Sezione Esecuzioni Immobiliari



AVVISO DI VENDITA DELEGATA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 14/2016



La Dott. Patrizia Lo Sardo, delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. 14/16 giusta ordinanza del 15/11/2018 a firma del G.E. Dott. Marasà e successiva autorizzazione del 11/12/2025 a firma del G.E. Dott.ssa Veronica Messana

AVVISA

Che il giorno **31 Marzo 2026** alle ore 15.00 e segg. presso il proprio studio in San Giovanni Gemini, via San Luigi Gonzaga n. 43 (tel. 349-7136385), verrà celebrata la **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili:

Lotto n. 1

Appezzamento di terreno esteso nell'intero Ha 2.34.00 e descritto in Catasto Terreni del Comune di Bivona al Foglio 21:

part.lla 92 qualità uliveto, classe 2, sup. ha 00 are 07 ca 30 - R. D. € 2,83 R.A. € 2,45

part.lla 93 qualità seminativo, classe 5, sup. ha 00 are 06 ca 70 - R. D. € 0,69 R.A. € 0,21

part.lla 94 qualità vigneto, classe 3, sup. ha 00 are 06 ca 10 R. D. € 2,99 R.A. € 1,26

part.lla 96 qualità semin. arb. , classe 4, sup. ha 00 are 18 ca 00 R. D. € 5,58 R.A. € 1,86

part.lla 283 qualità agrumeto, classe 2, sup. ha 00 are 14 ca 60 R. D. € 42,23 R.A. € 17,34

part.lla 34 qualità semin. arb. , classe 5, sup. ha 00 are 36 ca 90 R. D. € 5,72 R.A. € 1,52

part.lla 54 qualità uliveto, classe 1, sup. ha 00 are 32 ca 90 R. D. € 21,24 R.A. € 14,74

part.lla 55 qualità uliveto, classe 1, sup. ha 00 are 08 ca 90 R. D. € 5,75 R.A. € 3,45

part.lla 56 qualità uliveto, classe 1, sup. ha 00 are 08 ca 90 R. D. € 5,75 R.A. € 3,45

part.lla 57 qualità pascolo, classe 1, sup. ha 00 are 22 ca 50 R. D. € 3,49 R.A. € 0,93

part.lla 58 qualità pascolo, classe 1, sup. ha 00 are 07 ca 20 R. D. € 1,12 R.A. € 0,30

part.lla 73 qualità seminativo, classe 5, sup. ha 00 are 23 ca 70 R. D. € 2,45 R.A. € 0,73

part.lla 252 qualità uliveto, classe 1, sup. ha 00 are 40 ca 30 R. D. € 26,02 R.A. € 15,61



Prezzo base: € 14.596,95



Offerta minima per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base): € 10.947,71

Aumento Minimo: € 500,00



Gli immobili di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal CTU, depositata in Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sciacca, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni e che potrà essere visionata sul sito internet www.astegiudiziarie.it che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta.

La vendita avrà luogo alle seguenti condizioni:

- a) alla vendita può partecipare chiunque, tranne il debitore;
- b) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita, presso lo studio della sottoscritta delegata all'indirizzo sopra indicato, e devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o uno pseudonimo dell'offerente), il nome della Professionista Delegata e la data della vendita. Nessuna altra indicazione – deve essere apposta sulla busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che, invece, deve recare all'esterno l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta;
- c) l'offerta deve contenere:
 - domanda di partecipazione alla vendita, in bollo, che in ogni caso, contenga: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale deve anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, andranno indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta sarà sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, se l'offerente è interdetto e/o inabilitato l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del Registro delle Imprese in corso di validità, da cui ne risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta, nonché del temine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
 - L'istanza per l'eventuale pagamento rateale, entro il temine di dodici mesi dall'aggiudicazione, in rate mensili di pari importo, in presenza di giustificati motivi;
 - L'espressa dichiarazione di avere preso visione e avere integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima (visionabile sul sito www.astegiudiziarie.it) e delle relative integrazioni, nonché di conoscere 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;
 - l'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di volersi avvalere di agevolazioni fiscali per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa...):
- d) All'offerta deve essere allegata:

- una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente e copia del codice fiscale (in caso di pluralità di persone, andranno inserite altrettante fotocopie);
 - assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Sciacca- procedura esecutiva- con indicazione del relativo numero e del lotto cui si partecipa”**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto. Nessuna somma è richiesta, in questa fase, quale fondo spese. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi anche una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggiore prezzo.
- e) l'offerta, una volta presentata, è irrevocabile e pertanto, di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente
- f) l'offerta è inefficace se:
- il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato;
 - è presentata oltre il termine stabilito;
 - l'offerente presta cauzione nella misura inferiore al 10% del prezzo da lui offerto e non con le modalità stabilite.
- g) Gli offerenti e tutte le altre parti la cui necessaria audizione è prevista dal c.p.c. sono convocate e tenute a presentarsi il giorno delle operazioni di vendita come sopra indicato ed all'orario stabilito, ai fini della deliberazione sulle offerte e per la eventuale gara fra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
- h) in caso di unica offerta valida, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta; se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta, salvo che la sottoscritta Professionista Delegata ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, (ad esempio, qualora abbia avuto luogo la presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide) oppure siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.(in quest'ultimo caso, poiché l'istanza di assegnazione non può essere formulata per un prezzo inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, l'assegnazione sarà certamente più conveniente e necessariamente da preferire);
- i) Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione
- j) In caso di più offerte valide, si procede:
- in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, con rialzo minimo nella misura sopra indicata e con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. La gara avrà luogo lo stesso giorno di apertura delle buste ed immediatamente dopo;
 - in secondo luogo, nell'ipotesi di gara aperta in cui gli offerenti, tuttavia, non vi aderiscono, salvo che la sottoscritta Professionista Delegata ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, il bene verrà aggiudicato a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta- si tiene conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;
- k) all'offerente che non risulti vincitore verrà immediatamente restituito l'assegno presentato come cauzione;

l) in caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza, di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che – nel caso in cui il temine finale per il versamento venga a scadere in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale – il temine per il versamento è da intendersi fissato al giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale), consegnando alla Professionista delegata un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Sciacca - Procedura Esecutiva con indicazione del relativo numero e del lotto, e fatte salve le previsioni di cui all'art. 41 comma 4 T.U.B. ove applicabili, l'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto, verserà direttamente al creditore fondiario la parte del prezzo corrispondente al credito entro il termine di **60 gg dall'aggiudicazione**, consegnando alla Professionista delegata entro lo stesso termine il documento comprovante l'avvenuto versamento.

- m) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa;
- n) nello stesso temine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve depositare presso la Professionista Delegata un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Sciacca - Procedura Esecutiva con indicazione del relativo numero di R.G.Es. – per un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali deve essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione nella misura dovuta entro il termine di gg. 15 (giorni quindici) dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dalla Professionista Delegata;
- o) il temine per il versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è perentorio e non prorogabile;
- p) è data facoltà all'aggiudicatario di versare il saldo del prezzo usufruendo di mutuo ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto della vendita. Un elenco delle Banche disponibili è reperibile presso lo studio della Professionista Delegata, ovvero, consultabile sul sito internet dell'A.B.I. (www.abi.it). Per maggiori informazioni è possibile rivolgersi direttamente presso detti istituti bancari aderenti all'iniziativa promossa dall'A.B.I.
- q) all'aggiudicatario è consentito, previo accordo con il creditore, assumere il debito per il quale si procede ex artt. 508 e 585 c.p.c., ovvero subentrare nel finanziamento ipotecario, alle condizioni previste dalla legislazione speciale in materia.

Condizioni della Vendita:

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente la vendita e quello precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento,

indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario; inoltre, ai sensi dell'art. 2 n. 7 del D.M. 227/15 sono poste a carico, altresì, dell'aggiudicatario e/o assegnatario la metà del compenso spettante al professionista delegato alla vendita e relativo alla fase di trasferimento della proprietà;
- se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario e a spese a carico dell'aggiudicatario (all'aggiudicatario è data facoltà di rinunciare a suddetta facilitazione);
- la presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggio, desumibili dal fascicolo processuale; è a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica;
- l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti di legge, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della legge n. 47 del 28/02/1985 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 presentando domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria;
- Si precisa che tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dalla sottoscritta Professionista Delegata presso il proprio studio sito in San Giovanni Gemini alla via Cadorna n. 125;
- Per quanto qui non previsto, si applicano le direttive di cui all'ordinanza di delega nonché le vigenti disposizioni di legge.

San Giovanni Gemini, lì 05/01/2026

La Professionista Delegata
Dott. Patrizia Lo Sardo