

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA NELLA PROC. ES. N. 18/2015 R. ES. IMM.

Il sottoscritto Avvocato Orazio Ambrosetti del Foro di Sciacca (C.F. MBRRZO84A08G273T – indirizzo di posta certificata: orazio.ambrosetti@avvsciacca.legalmail.it – Tel./Fax n. 0925 - 23672) con studio in Sciacca (Ag) nella Via Cappuccini, civico nr. 147, n.q. di professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita della procedura suindicata;

- vista l'ordinanza di delega del 19.07.2018 emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Sciacca;

- vista l'istanza del delegato alla vendita del 06.11.2018 e il successivo provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Sciacca del 11.01.2019;

- visti i verbali di asta deserta del 07.05.2019 e del 24.09.2019;

- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Sciacca del 12.03.2020;

- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Sciacca del 22.05.2020;

- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Sciacca del 19.03.2021;

visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Sciacca del 09.08.2025 con cui è stato disposto che il professionista delegato procedesse all'esperimento di due ulteriori tentativi di vendita;

- vista l'istanza depositata dal professionista delegato in data 27.11.2025 di conversione delle modalità di vendita e visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Sciacca del 26.02.2026 con cui è stato disposto che il professionista provvedesse con modalità telematica asincrona;

- visti gli artt. 591 bis e 570 e segg. cod. proc. civ., come riformati dalla L. n. 132/2015 (di conversione, con modifiche, del D.L. n. 83/2015);

AVVISA

che tramite il portale del gestore delle vendite telematiche "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a." (<https://www.astetelematiche.it>) il giorno **9** del mese di **Giugno** dell'anno **2026**, alle **ore 18:00** e segg., avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA PURA dei beni immobili, in piena proprietà, oggetto della procedura esecutiva immobiliare n. 18/2015 R. Es. Imm., analiticamente descritti nella perizia redatta dal Consulente Tecnico d'Ufficio, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che potrà essere consultato dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui seguenti bene immobili:

LOTTO 3: *L'immobile è ubicato nel nuovo centro urbano di Gibellina, ad angolo tra Viale Monte Finestrelle e Via Leonardo Sciascia. È un immobile facente parte di un immobile monofamiliare a due elevazioni con piano terra destinato a box auto e ampio locale soggiorno posto al piano terra costituito da un unico ambiente, un bagno con antibagno, una piccola stanza, un ripostiglio e un box auto accessibile anche dall'interno, facente*

parte di un edificio civile con copertura piana. E' identificato in catasto al:

F.M 1 Part 589 sub. 2, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 18 m2,

Superficie catastale totale 21 m2;

F.M 1 Part 589 sub. 3, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 18 m2,

Superficie catastale totale 21 m2;

F.M 1 Part 589 sub. 4, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 18

m2, Superficie catastale totale 20 m2;

F.M 1 Part 589 sub. 5 (il solo P.T.), Categoria A/3, Classe 4, Consistenza

4,5 vani, Superficie catastale totale 89 m2, superficie catastale totale

escluse aree scoperte 89 m2.

PREZZO A BASE D'ASTA (RIBASSATO): € 11.878,40;

OFFERTA MINIMA EX ARTT. 571 E 572 C.P.C. € 8.908,80;

OFFERTE IN AUMENTO NON INFERIORE AD € 1.000,00.

LOTTO 4: *L'immobile è ubicato nel nuovo centro urbano di Gibellina, ad angolo tra Viale Monte Finestrelle e via Leonardo Sciascia. È costituito da*

un appartamento che si sviluppa su due elevazioni, il primo ed il secondo

piano, facente parte di un edificio civile con copertura piana ed è

identificato in catasto al:

• F.M 1 Part 589 sub. 5 (il solo P.1.), Categoria A/3, Classe 4, Consistenza

4,5 vani, Superficie catastale totale 89 m2, Superficie catastale totale

escluse aree scoperte 89 m2 tale descrizione comprende sia il piano terra

che parte del piano primo;

• F.M 1 Part 589 sub. 6, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani,

Superficie catastale totale 157 m2, superficie catastale totale escluse aree

scoperte 148 m2.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 205 mq, ed è di fatto costituito al piano primo da un ingresso, soggiorno, un ripostiglio/sottoscala, un bagno, una cucina, ed al piano superiore raggiungibile tramite scala interna si ha una camera matrimoniale, due camere singole, due bagni.

PREZZO A BASE D'ASTA (RIBASSATO): € 44.544,00;

OFFERTA MINIMA EX ARTT. 571 E 572 C.P.C. € 33.408,00;

OFFERTE IN AUMENTO NON INFERIORE AD € 1.000,00.

LOTTO 5: *Il terreno è ubicato a circa 14 km dal nuovo centro urbano di Gibellina, nei pressi dei ruderi del vecchio centro abitato di Gibellina, raggiungibile percorrendo la S.S. 119 che da Santa Ninfa procede in direzione Gibellina Vecchia. Di fatto è costituito da un lotto di terreno dalla forma irregolare, intercluso, ovvero senza un accesso diretto da strada rurale, presenta una morfologia in pendenza ed è identificato in catasto al: F.M 42 Part 196, Qualità Vigneto, Classe 2, Classe 3, Superficie 25 are, reddito domenicale 15,49 €, reddito agrario 7,10 €.*

PREZZO A BASE D'ASTA (RIBASSATO): € 2.048,00;

OFFERTA MINIMA EX ARTT. 571 E 572 C.P.C. € 1.536,00;

OFFERTE IN AUMENTO NON INFERIORE AD € 1.000,00

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno. Conseguentemente, l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dalle eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, ovvero ancora gli oneri condominiali per l'anno corrente la vendita e quelli dell'anno precedente non pagati dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/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.

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, Arch. Turturici, reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490, co. 1 c.p.c. e sui seguenti siti internet:

- Astegiudiziarie.it.

VISITA DELL'IMMOBILE

Come previsto dall'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita dell'immobile deve essere formulata esclusivamente tramite il *form* di richiesta presente nella scheda del lotto in vendita disponibile sul PVP - Portale delle Vendite Pubbliche

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 del gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. (<https://www.astetelematiche.it>), 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, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12 - Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati.

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del

Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard

ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico

privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software, di cui al periodo precedente,

è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere

b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo

13, comma 4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta

consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta

elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto

dall'articolo 13, commi 2 e 3.

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 anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4 terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.

Art. 13 - Modalità di trasmissione dell'offerta:

L'offerta e i documenti allegati sono inviati ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art 26. Quando l'offerente non dispone di un

documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione Europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 - Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica:

1. 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. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26.

Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente:

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 – SALVA

RATEIZZAZIONE SE AUTORIZZATA DAL GE -; 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 similare) 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:

- **bonifico** attestante il versamento della cauzione (necessaria, a tutela

dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta

decriptata), 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.**

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 IT8700200883175000105358907, **intestato a "Esec. Imm. n. 18/2015"**

Tribunale di Sciacca”, con causale "Asta".

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.

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

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 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 **9** del mese di **Giugno** dell'anno **2026**, alle **ore 18:00** e segg., 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.

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 entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale), salvo autorizzazione del GE alla rateizzazione.

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**

Fondiaro, 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**

fondiaro 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 (conto

corrente aperto presso l'Istituto di Credito UniCredit con iban

IT87O0200883175000105358907, **intestato a "Esec. Imm. n. 18/2015**

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.

Il presente avviso di vendita è altresì consultabile sul Portale delle vendite

pubbliche di cui all'art. 490, co. 1 c.p.c. e sui seguenti siti internet almeno

45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte a cura del delegato: Astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

Per quanto qui non previsto, si applicano le direttive di cui all'ordinanza di delega e le vigenti disposizioni di Legge.

Inoltre 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.

Sciacca, li 30.11.2026

Professionista Delegato

Avv. Orazio Ambrosetti