

## TRIBUNALE DI SCIACCA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.91/1995 R.G.E.

## AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

G.E.: DOTT.SSA VERONICA MESSANA

CUSTODE GIUDIZIARIO/DELEGATO ALLA VENDITA: DOTT. MARIO TURTURICI

Il sottoscritto Dott Mario Turturici, CF: TRTMRA67B08I533H, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sciacca ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **n. 91/1995 R.G.E.**;

**vista** l'ordinanza del 29/09/2022 a firma del G.E. Dott.ssa Valentina Del Rio con cui dispone il rinnovo della delega già conferita e la vendita con modalità telematica asincrona;

**visto** il provvedimento del 07/12/2025 a firma del G.E. Dott.ssa Veronica Messana, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 21/11/2024, con cui:

- dispone che il professionista delegato proceda all'esperimento di un ulteriore tentativo di vendita, operando un ribasso del 10% rispetto all'ultimo prezzo di base d'asta dei tre lotti staggiti;
- liquida in favore del professionista delegato € 1.000,00 quale ulteriore fondo spese comprensivo anche delle spese di pubblicità, da corrispondersi al Delegato da parte del creditore precedente, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione del provvedimento e salvo eventuali sospensioni per provvedimento del Tribunale;
- rinvia all'udienza del 21/4/2026 per la verifica dell'esito della vendita, prevedendo che la stessa venga sostituita dal deposito di note scritte ai sensi dell'articolo 127 ter c.p.c.;

**preso atto** che il creditore precedente ha provveduto al versamento del fondo spese per le operazioni di vendita;

a norma dell'art. 490 c.p.c.

## AVVISA CHE

tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), il giorno **03/04/2026, alle ore 15:30**, avrà inizio, con l'esame delle offerte telematiche, la procedura di **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona**, dei seguenti beni:

## Lotto 1 )

**Piena proprietà di terreno agricolo** esteso Ha 00.17.00, sito nel comune di Sciacca in C.da San Giorgio.

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.T. del Comune di Sciacca al **Foglio di mappa n. 153, particella 37**, Qualità Seminativo, Classe 5<sup>^</sup>, Superficie are 17.00, R.D. € 2,63, R.A. € 0,70. La particella in esame è coltivata ad aranceto ed è completa di impianto di irrigazione. L'accesso all'immobile, che dista poche decine di metri dalla S.S. 115, avviene facilmente mediante una strada di collegamento che lo costeggia sul versante occidentale. Inoltre, sul versante opposto rispetto alla S.S. 115, a poche centinaia di metri, si trova la spiaggia di S. Giorgio, caratterizzata da insediamenti urbani con residenze a carattere stagionale. Il terreno, con giacitura in declivio, confina a Nord con la particella 282, a Est con le particelle 116 e 117, a Sud con la particella 274 e ad Ovest con la strada di collegamento alla S.S. 115. **Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi e come meglio descritto nelle relazioni tecniche e di stima agli atti del fascicolo dell'esecuzione, alle quali si fa rinvio per quanto qui non riportato.**

**Prezzo base : € 13.770,00** (euro tredicimilasettecentosettanta/00 )

**Offerta minima: € 10.327,50** (euro diecimilatrecentoventisette/50 )

**Cauzione:** pari al 20% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00**

#### **Lotto 2 )**

**Piena proprietà dei fabbricati e del terreno pertinenziale**, ubicati nel comune di Sciacca in C.da San Giorgio, censiti al N.C.E.U. del comune di Sciacca al **Foglio di mappa 153 Particella 282 Subalterno 3; Foglio di mappa 153 Particella 282 Subalterno 4; Foglio di mappa 153 Particella 282 Subalterno 2** ( bene comune non censibile), così specificati:

- a) Fabbricato su due livelli (villino), edificato con regolare concessione edilizia (pratica edile n. 43/85 prot. 576 del 10.06.1986) come fabbricato rurale, con porticato chiuso e adiacente corpo edilizio composto da tre vani, disimpegno, ripostiglio e locale w.c. (questi ultimi ex. "vano forno") edificato abusivamente;
- b) Magazzino n. 1 con superficie lorda di 153,35 mq. edificato abusivamente.
- c) Magazzino n. 2 con superficie lorda di 18,50 mq. edificato abusivamente.
- d) Terreno pertinenziale esteso Ha 00.69.71,8. L'immobile è occupato dall'esecutato senza titolo opponibile all'acquirente. Con pratica di variazione catastale (DOCFA), la ditta proprietaria ha proceduto alla soppressione dell'unità immobiliare di cui alla particella 282, subalterno 1, originata dall'accatastamento ex art. 19 comma 10 D.L. 78/2010, per costituire le due unità immobiliari che oggi risultano censite, rispettivamente, al foglio 153, particella 282, subalterni 3 e 4 e subalterno 2, bene comune non censibile ( corte). In fase di sopralluogo in sito da parte dell'Agenzia delle Entrate (Catasto), è stato accertato che l'Elaborato Planimetrico non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto, con riferimento al subalterno 3, non risulta rappresentato il piano primo. Per sopperire a tale mancanza è necessario procedere mediante una variazione catastale DOCFA, che modifichi l'Elaborato Planimetrico da solo Piano Terra a Piano Terra e Piano Primo. Il costo di tale procedura,

comprensiva di spese e onorari, è stata stimata dal CTU in € 600,00 oltre oneri di legge, se dovuti.

La restante documentazione risulta regolare in base a CTU, pertanto, successivamente alla regolarizzazione catastale, è possibile procedere alla regolarizzazione urbanistico-edilizia dei beni che, può essere inoltrata facendo specifico riferimento all'attualizzazione alla Legge 326/2003 dell'art. 40 della 47/85, in cui si prevede che gli immobili sono sanabili a cura del futuro acquirente entro il termine di 120 giorni dall'atto di trasferimento, poiché ricadenti nelle previsioni dell'ultimo capoverso dell'art. 40 della stessa legge. Con riferimento alle incombenze necessarie alla definizione della Sanatoria, in relazione alla natura degli abusi e all'ubicazione degli immobili, è necessario procedere alla redazione dell'istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria con le procedure previste dalla Legge 326/2003. Dal prezzo base d'asta sono stati decurtati i costi di variazione catastale DOCFA stimati dal CTU in € 600,00.

**Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi e come meglio descritto nelle relazioni tecniche e di stima agli atti del fascicolo dell'esecuzione, alle quali si fa rinvio per quanto qui non riportato.**

**Prezzo base : € 373.140,00 (euro trecentosettantatremilacentoquaranta/00)**

**Offerta minima: € 279.855,00 (euro duecentosettantanovemilaottocentocinquantacinque/00);**

**Cauzione:** pari al 20% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00**

Lotto 3)

**Comproprietà per la quota di 1/6 (proprietà indivisa) di un appartamento** ubicato nel Comune di Sciacca con ingresso in via del Sole n. 49. L'immobile è censito al N.C.E.U. del comune di Sciacca al **foglio di mappa 109, Particella 505, Subalterno 6**, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4<sup>^</sup>, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 264,45, Il bene in esame è localizzato all'interno del centro urbano di Sciacca, in zona caratterizzata da residenze plurifamiliari in condominio, ed è ubicato al piano terra di un edificio costituito da complessivi cinque piani fuori terra e un piano seminterrato, prospiciente la via Sarno e la via del Sole, in cui si trova l'accesso. L'appartamento confina sul versante Est con la scala condominiale e una particella subalterna di altra proprietà, sul lato Sud con altro subalterno mentre sui lati restanti si affaccia sulla viabilità che costeggia il fabbricato. L'immobile si presenta in stato di conservazione generale buono, con finiture interne di buona qualità e razionale distribuzione degli spazi interni. Il servizio igienico è completo in ogni parte e gli impianti tecnologici realizzati a norma di legge e perfettamente funzionanti. La superficie utile interna è di mq. 78,59, mentre la superficie lorda dell'immobile è di mq. 90,95; l'altezza interna utile è di m. 3,15. Il vano scala esterno, di proprietà esclusiva, ha superficie di mq. 2,90. La superficie commerciale dell'immobile è di mq. 91,68 La struttura portante è di tipo intelaiato, con

travi e pilastri in cemento armato e solaio d'interpiano in latero-cemento dello spessore di cm 20; la tompagnatura è in laterizi forati dello spessore di cm 30, i tramezzi sono in laterizi forati dello spessore di cm 10. L'intonaco interno è di tipo civile, con strato finale di tonachina e idropittura lavabile. La pavimentazione è in piastrelle di monocottura nella zona notte e in granito nella zona giorno; il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica smaltate per tutta l'altezza. Gli infissi esterni sono in metallo preverniciato e vetro del tipo monoblocco con tapparelle avvolgibili all'esterno; le porte interne sono in legno del tipo tamburato. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario sono in linea sottotraccia, realizzati a norma di legge. Tutti gli ambienti sono areati ed illuminati direttamente dall'esterno, fatta eccezione per il ripostiglio e il disimpegno. Le condizioni di manutenzione sono nel complesso buone, in virtù delle caratteristiche citate il CTU ritiene l'immobile perfettamente idoneo alla presenza di persone e/o cose.

**Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi e come meglio descritto nelle relazioni tecniche e di stima agli atti del fascicolo dell'esecuzione, alle quali si fa rinvio per quanto qui non riportato.**

**Prezzo base : € 15.120,00 (euro quindicimilacentoventi/00)**

**Offerta minima: € 11.340,00 (euro undicimilatrecentoquaranta/00)**

**Cauzione:** pari al 20% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00**

#### DETERMINA

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

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

##### **1: Modalità di presentazione dell'offerta:**

- Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, 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 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 IV o, in alternativa, quello di cui al comma V, 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 I, 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 IV.*

*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 IV 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 II e III. 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 I, lettera n). Si applica il comma IV, 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 III. 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**

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

*2. 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.*

*3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma I 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.*

*4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei*

gestori di cui al comma I, 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 I, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma III, 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 I, lettere a), n) ed o).

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

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

#### **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 (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) 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 ordinanza e quindi nell'avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale) (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 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 della perizia di stima;

e) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 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 decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
- Dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima

#### **4. Modalità di versamento della cauzione:**

Esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Sciacca, Proc. Esecutiva n. 91/1995 RG Es" acceso presso CREDEM - Agenzia di Sciacca - con il seguente Codice IBAN: **IT13K030328317101000790207** con causale "Asta".

La cauzione dovrà essere di importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto;

L'accredito delle somme versate a titolo di cauzione dovrà risultare il giorno fissato per la vendita telematica e in un congruo tempo anteriore all'apertura della vendita stessa; in caso contrario, qualora il Professionista delegato non riscontri l'accredito effettivo della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà inammissibile

#### **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;

#### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con

estratto dell'invito inviato loro via SMS;

qualora per l'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 90 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 non successiva alla vendita stessa, 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. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 90 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 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante,



nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sui 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 primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*.

In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura

4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento di un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione ( 10% se prima casa), 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. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

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

Le somme 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, 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 maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

#### **AVVERTE:**

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo.

#### **INFORMA**

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

Sciacca, 08/01/2026

Il Professionista Delegato

**Dott. Mario Turturici**

