



**TRIBUNALE DI SCIACCA**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 38/2020 R.G.ES.**  
**G.E. Dott.ssa Veronica Messina**  
**Avviso di Vendita di Beni Immobili – IV ESPERIMENTO**

Il Delegato alla Vendita Dott. Gaspare INDELICATO, con Studio in Sciacca nella via Cappuccini, n. 54 (tel. 347/7686853 – PEC: gaspareindelicato@pec.it) nominato professionista delegato alle operazioni di vendita per la procedura in epigrafe ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C. dal Tribunale di Sciacca con provvedimenti emessi dal G.E. in data 21/10/2024;

**AVVISA CHE**

Tramite il portale Edicom con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) il giorno 16 Giugno 2026 alle ore 16:00 avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di vendita senza incanto con modalità asincrona dei seguenti beni:

**LOTTO UNICO**

*Piena proprietà di un appartamento, sito in Bivona, C/da Canfuto, ubicato al piano terra, censito al C.F. del Comune di Bivona al foglio 12, p.lla 309, categoria catastale A/7, numero vani catastali 4.5; e piena proprietà di un Ente Urbano, sito in Bivona, C/da Canfuto, censito al C.T. del Comune di Bivona al foglio 12, p.lla 309, superficie catastale 11.70 are.*

*Il lotto è costituito da un fabbricato isolato sito nella C.da Canfuto, censito al C.F. del Comune di Bivona, al fg. 12, p.lla 309, cat. catastale A/7, superficie catastale mq 86 e relativa corte/giardino di pertinenza censito con il medesimo identificativo e dunque Ente Urbano di are 11.10.*

*Tipologia: villetta isolata composta da un piano terra residenziale ed un primo piano destinato a soffitta, con corte di pertinenza recintata di oltre 1100 mq ad uso camminamenti, posto auto e giardino alberato.*

*Ubicazione: il lotto è sito nell'area agricola del Comune di Bivona, non distante dal centro urbano e caratterizzata da diversi edifici della stessa tipologia.*

*Caratteristiche strutturali: il fabbricato è realizzato con struttura portante intelaiata di pilastri e travi in c.a. con solaio piano in latero-cemento, mentre la copertura a falde è costituita da telai lignei.*

*Accessi: il lotto è accessibile da un cancello carrabile posto sul lato ovest.*

*Il tutto viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come meglio descritto nella relazione di CTU a cui si fa integrale rinvio anche per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica*

*L'immobile è occupato dal debitore, destinazione urbanistica: civile abitazione*

Prezzo Base d'Asta Euro 35.584,00 (trentacinquemilacinquecentoottantaquattro/00)

Offerta Minima Euro 26.688,00 (ventiseimilaseicentoottantotto/00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 (Euro Mille/00). Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

## 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 le ore 16:00** del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;

Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale, ai sensi degli artt. 571 e 579 cpc, 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-2 code 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 I 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**

*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).*

*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 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. 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*

*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).*

*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](mailto: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 presente ordinanza e quindi 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 (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 sui 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 ai commi 4 o 5 dell'art. 12 sopracitato 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;

f) l'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento.

### **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),
- copia 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, ordinanza e avviso di vendita.

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

Esclusivamente con bonifico alle seguenti coordinate bancarie:

**Beneficiario:** "PROC.ESEC.IMMOB. N.38/2020 R.G.ES.TRIB. di Sciacca";

**IBAN:** "IT49H0503683170CC4240065794" acceso presso la filiale di Sciacca di BAPS Banca Agricola Popolare di Sicilia;

**Causale:** "Versamento cauzione PROC. N.38/2020 R.G.ES. lotto unico"

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta dovrà essere accreditata almeno **tre giorni prima** (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda ed essere di importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto;

## **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 esecutati, 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;

## **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese (non prorogabile salvo diversi casi eccezionali) sarà comunque quello indicato nell'offerta dell'aggiudicatario, solo se inferiore a 120 giorni, e un fondo spese (pari al 20% del prezzo di aggiudicazione) dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento sul conto corrente della procedura, da effettuarsi mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura.

## **TERMINE PER IL SALDO PREZZO:**

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. In caso di aggiudicazione, **salvo quanto disposto sub punto 2)**, il termine per il deposito del saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese (come indicato di seguito al punto 4) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva alle coordinate bancarie:

**Beneficiario:** "PROC.ESEC.IMMOB. N.38/2020 R.G.ES.TRIB. di Sciacca";

**IBAN:** "IT49H0503683170CC4240065794" acceso presso la filiale di Sciacca di BAPS: Banca Agricola Popolare di Sicilia;

**Causale:** "Saldo prezzo di aggiudicazione PROC. N.38/2020 R.G.ES. lotto unico".

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro il termine indicato nell'offerta e comunque, non oltre 120 giorni dalla data di vendita, salvo autorizzazione del G.E. 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, entro il termine di **60 gg dall'aggiudicazione**, 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 (oltre l'IVA se dovuta) 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 in 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 ---- rep. ---- 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 RR.II di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione di ipoteca di cui all'allegata nota; in particolare, l'ipoteca, da qualificarsi di primo grado immediatamente successivo a tutte le formalità pregiudizievoli delle quali con il presente si ordina la cancellazione, dovrà essere iscritta immediatamente dopo – con numero di formalità immediatamente successivo – la trascrizione del decreto di trasferimento. 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), salvo conguaglio e/o diversa quantificazione che sarà indicata dal Professionista Delegato- 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**

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;

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 necessita 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;

l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura; 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;

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. La presentazione delle offerte e la partecipazione all'incanto presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e i prezzi degli immobili sopraindicati si intendono oltre i.v.a. come per legge se e ove dovuta;

#### **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. L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

3. 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.;

4. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sui 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.

5. Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni e il relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura;

### **INFORMA**

Il presente avviso, unitamente alla documentazione inerente la presente vendita, verrà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1 c.p.c.;
- sul sito internet Astegiudiziarie.it;
- sui siti collegati al servizio "Rete Aste Real Estate" offerto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);
- sui portali collegati al servizio Aste-click offerto dal gruppo Edicom;

#### **Visita dell'immobile**

Il Delegato Dott. Gaspare Indelicato (c.f. NDLGPR78L12I533P) è stata altresì nominato Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati, alla stessa possono essere richieste delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica.

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto Professionista, ai recapiti tel. 347/7686853 – PEC: gaspareindelicato@pec.it

Sciacca 10/04/2026

Il Professionista Delegato  
Dott. Gaspare Indelicato