ORIGINALE

TRIBUNALE DI SCIACCA
G.E. DOTT.SSA VERONICA MESSANA
Procedura esecutiva immobiliare n. 82/2013 R.G. Es. Imm.

Il sottoscritto **Avv. Accursio Piro**, con studio in Sciacca alla via Antonio Segni n.11, nominato delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al compimento delle operazioni di vendita, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 82/2013 R.G.Es,** dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sciacca Dott.ssa Grazia Scaturro con provvedimento del 23.01.2023 (e precedente ordinanza del 26.11.2015 del Dott. F. Marasà), in ossequio all'ordinanza del G.E. Dott.ssa Veronica Messana del 30.09.2026, visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c., rende noto il seguente

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

il giorno **15 gennaio 2027 ore 16,30**, presso il proprio studio sito in Sciacca alla via Antonio Segni n.11, verrà celebrata la **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili, relativi al giudizio di espropriazione in epigrafe indicato:

*

LOTTO UNICO: fabbricato sito in Menfi (AG), Via Addolorata cortile 6 n. 6-8 piano terra e primo, identificato al N.C.E.U. F.M. 49, p.lla 122 zona cens. 1 cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 4 consistenza 3,5 vani, rendita euro 148,22- Menfi (AG).

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Menfi in data 20.04.2015 l'immobile è individuato nel vigente Piano regolatore del Comune di Menfi in un'area ricadente nella zona omogenea B1 residenziale consolidata di completamento e normato dall'art. 43 delle N.T.A. allegate al piano.

Il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1° settembre 1967, come si evince dal titolo di proprietà e da quanto dichiarato dal venditore, per cui risulta regolare sotto il profilo urbanistico.

Si evidenzia, altresì che l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica.

PREZZO BASE € 14.500,00 (euro quattordicimilacinquecento/00) (aumento minimo € 1.000,00).

Offerta minima efficace ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. € 14.500,00 (euro quattordicimilacinquecento/00).

****

Il tutto come meglio identificato e descritto nella relazione tecnica redatta dal CTU, Arch. Antonino Bilello, depositata in Cancelleria, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e che potrà essere visionata sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La vendita avrà luogo alle seguenti condizioni:

- alla vendita, tranne il debitore, può partecipare chiunque, personalmente o anche a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art.579, ultimo comma c.p.c.;
- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, **a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 16,30 del giorno** precedente la vendita presso lo studio del predetto professionista delegato, sito in Sciacca alla via Antonio Segni n.11.
  L'offerta di acquisto dovrà essere depositata **a mani del professionista delegato,** in **busta chiusa** sulla quale andranno annotate, a cura del professionista delegato, soltanto le generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. Nessuna altra indicazione- né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né altro- deve essere apposta sulla busta.
- **La domanda di partecipazione in bollo dovrà contenere:**

1) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico

dell'offerente.
Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta unica domanda, ma completa dei dati di tutti gli offerenti e altrettante fotocopie dei documenti di identità e dei codici fiscali.
In tal caso dovrà essere indicato il soggetto che tra gli offerenti abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
Nell'ipotesi di persona coniugata, dovrà essere prodotta auto-dichiarazione in ordine al regime patrimoniale (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), allegando copia del relativo documento di riconoscimento in corso di validità, nonché copia del codice fiscale (sia dell'offerente, sia del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale).
Se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.
Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o altro ente occorre allegare il certificato del registro delle imprese dal quale risulti l'eventuale vigenza della società o dell'ente con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale, ovvero l'atto di nomina di cui ne risultino i poteri, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso di società o altro ente ne andranno pure indicati la denominazione, la sede legale, la partita iva ed il codice fiscale.
Se l'offerta è presentata a mezzo di avvocato, alla stessa andrà allegata anche copia di un valido documento di identità del procuratore e di un suo documento comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati, nonché la procura speciale che ne giustifichi i poteri (a meno che l'offerta non sia formulata per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, in tal caso la procura speciale dovrà essere effettuata entro tre giorni dall'aggiudicazione, in mancanza di tale dichiarazione gli effetti dell'aggiudicazione si produrranno in capo all'offerente stesso).
La dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune in cui ha la sede il Giudice che ha disposto la vendita (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Sciacca, ovvero presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita).
Non potrà essere intestato l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, ad eccezione dell'ipotesi di cui al richiamato art. 579 ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare).
2)Il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce l'offerta e del lotto per il quale si partecipa, nonché i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
3)L'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, **a pena di inefficacia dell'offerta.**
4)L'indicazione del modo e del termine di pagamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che, in ogni caso non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.
5)L'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso, della perizia di stima, e dell'ordinanza di delega, di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito;
6)L'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa);
7) Ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

- All'offerta deve essere allegata una cauzione, di importo pari al 10% del prezzo offerto, da prestarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Sciacca-Procedura esecutiva n. 82/2013 R.G. Es. Imm. - Lotto n. (indicare il lotto per cui si partecipa)", da inserire, unitamente all'offerta, all'interno della busta, a cura dell'offerente, oltre ad una fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale. Tale cauzione verrà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto.

  Il mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un quarto

al prezzo stabilito nell'avviso di vendita ed il mancato deposito della cauzione nella forma e nella misura stabilite determinano l'inefficacia dell'offerta.

- L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art.571 c.p.c., salvo che:
- il professionista delegato ordini l'incanto;
- Siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;

➢ Gli offerenti e tutte le altre parti la cui necessaria audizione è prevista dal codice di rito sono convocati per la deliberazione sulle offerte e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. nel giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime ed all'orario sopra stabilito;

➢ **Nel caso di offerta valida** il bene sarà comunque aggiudicato all'offerente non presentatosi.

➢ **In caso di aggiudicazione**, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione e degli oneri, diritti e spese di vendita, nella misura presuntivamente determinata del 20% del prezzo di aggiudicazione, per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali è pari al 25% del prezzo di aggiudicazione, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza, nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante **"assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Sciacca – Proc. Es. Imm. n. 82/2013 R.G. Es. Imm."** da consegnare a mani del professionista delegato. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate e potrà essergli addebitata la eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente;

➢ **In caso di unica offerta**, se l'offerta è pari o superiore al prezzo minimo stabilito nell'avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta; se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (¼) il delegato potrà fare luogo alla vendita quando riterrà che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

➢ **Se sono state presentate istanze di assegnazione** a norma dell'articolo 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione;

➢ **In caso di pluralità di offerte valide**, il Professionista Delegato, inviterà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, che avrà, eventualmente, luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.
In caso di gara, il rialzo minimo non potrà essere inferiore a **euro 1.000,00,** con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;

➢ Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa;

➢ Qualora siano state proposte istanze di assegnazione del bene immobile oggetto del presente avviso, il Delegato procederà alla sua assegnazione non facendo luogo alla vendita, se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo minimo sopra specificato, ovvero quando, in caso di mancata adesione degli offerenti a partecipare alla gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore dell'immobile sopra specificato quale prezzo minimo;

➢ Se la gara non avrà luogo per mancata adesione degli offerenti e sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., il Professionista Delegato, ove non ritenga sussistano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita disporrà la vendita al migliore offerente ovvero, nel caso di più offerte dello stesso valore, disporrà la vendita a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo;

- Al termine delle operazioni di vendita saranno restituiti agli offerenti, non aggiudicatari, gli assegni versati a titolo di cauzione;
- E' data facoltà all'aggiudicatario di versare il saldo del prezzo usufruendo di mutuo ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle Banche aderenti all'iniziativa promossa dall'ABI il cui elenco sarà reperibile presso la cancelleria del Tribunale;
- Il suddetto termine di pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese è perentorio, improrogabile e non si sospende durante il periodo feriale.
- In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, l'aggiudicazione sarà revocata dal Giudice dell'Esecuzione che dichiarerà, altresì, la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita dell'intera cauzione a titolo di multa, salvo quanto previsto dall'art.587, secondo comma, c.p.c.
- Sono fatte salve le previsioni di cui all'art.41 c.4 T.U.B. ove applicabili (disponendo fin d'ora che ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto dovrà essere versato direttamente al creditore fondiario la parte di prezzo corrispondente al credito **entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione).**

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive legalmente costituite e trascritte e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge.
- La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento danni per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno. Conseguentemente l'eventuale esistenza di formalità (in particolare domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, restano a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi sono contenuti nella relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c.).
- Tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento della proprietà, nonché quelle occorrenti per la cancellazione delle formalità di trascrizione dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie saranno a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, ai sensi dell'art. 2 n.7 del D.M. n.227/2015 è, altresì, posto a carico dell'aggiudicatario e/o assegnatario la metà del compenso spettante al professionista delegato alla vendita e relativo alla fase di trasferimento della proprietà.

- Nel caso in cui l'immobile aggiudicato sia occupato, l'aggiudicatario, dopo aver versato il saldo prezzo e prima dell'emissione del Decreto di trasferimento, potrà rivolgere al Custode apposita istanza al fine di richiedere al Giudice dell'Esecuzione l'emissione del provvedimento di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c. o esonerarlo espressamente.
- Si precisa che una volta emesso il decreto di trasferimento, il rilascio dell'immobile dovrà essere eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario, non potendosi più procedere all'emissione dell'ordine di liberazione di cui all'art. 560 c.p.c.
- L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà, comunque, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5, D.P.R. n. 380/01 e 40, comma 6, L. n. 47/85 e s.m.i., presentando domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria. Sul punto si rimanda alla perizia di stima in atti.
- E' a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di prestazione energetica.
- In caso di credito fondiario, l'aggiudicatario nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione dovrà versare direttamente al Creditore Fondiario la parte del prezzo corrispondente al

complessivo credito dello stesso, ai sensi dell'art. 41, comma 4 del T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia (d.lgs 385/93). L'aggiudicatario che non provveda al versamento nel termine stabilito sarà considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

- Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia si rimanda alla consulenza tecnica depositata in cancelleria, che si da per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta e che potrà essere consultata dagli interessati presso lo studio del Professionista Delegato ovvero visionarla sul sito internet www.astegiudiziarie.it ove verrà pubblicata.
- La presentazione delle offerte e la partecipazione all'incanto presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso e della perizia di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e dello stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibile dal fascicolo processuale.
- Si specifica che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio sito in Sciacca alla via Antonio Segni n.11, (Tel. 0925440277, fax 0925440277- cell. 3492874479- pec: accursio.piro@avvsciacca.legalmail.it).
- Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile.
- Per ulteriori informazioni sull'immobile e per l'eventuale visione dello stesso, nonché per ogni informazione sulla vendita, gli eventuali interessati potranno rivolgersi, entro e non oltre i dieci giorni precedenti alla vendita, al sottoscritto professionista che potrà essere contattato presso lo studio dell'avv. Accursio Piro sito in Sciacca alla via Antonio Segni n.11, ai seguenti recapiti telefonici 0925440277- 3492874479.

PUBBLICITA'

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega. A tal fine il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

-Pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, unitamente all'ordinanza di delega del 26.11.2015 e successiva del 23.01.2023, ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. (come modificato dal d.L. n.83/2015 convertito in Legge 132/2015);

-Inserimento dell'avviso di vendita unitamente all'ordinanza di delega del 26.11.2015 e del 23.01.2023, perizia di stima e successiva integrazione, sul sito internet "astegiudiziarie.it", nonché sui siti collegati al servizio "Rete Aste Real Estate";

Sciacca, 19.10.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Accursio Piro