TRIBUNALE DI SCIACCA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 46/2022 R.G.Es.

G.E. Dott. Salvatore Casarrubea

Professionista Delegato alla vendita e Custode Giudiziario
Dott. Domenico Mistretta

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO DI BENI IMMOBILI CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

(artt. 490, 570, 571 e 591-bis c.p.c. – D.M. 26 febbraio 2015, n. 32)

LOTTO UNICO

Il sottoscritto Dott. Domenico Mistretta, Dottore Commercialista, con studio in Sciacca (AG), Via Orti S. Salvatore n. 5, nominato Professionista Delegato alle operazioni di vendita e Custode Giudiziario del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 46/2022 R.G.Es. del Tribunale di Sciacca,

- vista l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c. resa dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Veronica Messana in data 03/09/2026, con la quale è stata disposta la vendita senza incanto con modalità telematica asincrona ed è stata nominata gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- vista la relazione di stima depositata dall'esperto stimatore Arch. Marco Santangelo, con i relativi allegati e i chiarimenti del 24/04/2024;
- visti gli artt. 490, 569 e seguenti e 591-bis c.p.c., l'art. 161-quater disp. att. c.p.c. e il D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;

AVVISA

che il giorno **5 febbraio 2027 (venerdì), alle ore 10:00**, tramite il portale del gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (www.astetelematiche.it), il sottoscritto Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste telematiche, all'esame delle offerte e alla deliberazione sulle stesse e, in caso di pluralità di offerte valide, all'avvio della gara telematica asincrona, per la vendita senza incanto del seguente bene immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come meglio descritto nella relazione di stima dell'esperto, alla quale si fa espresso e integrale rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Il termine per la presentazione delle offerte è fissato alle **ore 12:00 del giorno 4 febbraio 2027 (giovedì)**.

DESCRIZIONE DEL BENE POSTO IN VENDITA

LOTTO UNICO - PREZZO BASE € 62.000,00

Diritto posto in vendita: piena proprietà per l'intero (1/1).

Descrizione: appartamento per civile abitazione posto al piano terra, a sinistra entrando nell'androne, di un fabbricato sito in Bivona (AG), contrada Cerasella s.n.c., nelle immediate vicinanze del centro storico, con accesso dalla via pubblica. L'unità è composta da tre camere da letto, salone, cucina, w.c., bagno, disimpegno, veranda e balcone, per una superficie commerciale indicata in perizia di mq 155,00. Il fabbricato ha struttura in cemento armato con solai in latero-cemento; le finiture sono di modesta fattura (pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti in ceramica nei servizi e in cucina, infissi in alluminio con avvolgibili in plastica, porte in legno tamburato); impianti elettrico e idrico sottotraccia. L'esperto ha rilevato tracce di umidità in una camera da letto e nel bagno, dovute a infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal balcone soprastante.

Confini: vano scala, garage comune e corte comune.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Bivona, foglio 20, particella 121, sub. 3, cat. A/2, classe 2, vani 6, piano T. Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria catastale per una diversa distribuzione interna (l'originario w.c. con ripostiglio è oggi adibito a camera e il ripostiglio a w.c.): la variazione catastale, il cui costo è stimato dall'esperto in € 750,00, già detratti dal valore di stima, resta a cura e spese dell'aggiudicatario.

Situazione urbanistico-edilizia (art. 46 D.P.R. 380/2001 e art. 40 L. 47/1985): secondo quanto riferito dall'esperto, l'immobile è stato realizzato in assenza dei prescritti titoli edilizi; per esso è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L.R. n. 37/1985 in data 28/03/1986 (prot. n. 1848) ed è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria prot. n. 32 del 19/09/2002.

Attestato di prestazione energetica: l'immobile ne è sprovvisto; il relativo costo è stato considerato dall'esperto nella determinazione del valore.

Oneri condominiali: secondo quanto riferito in atti, non risulta costituito un condominio; il fabbricato comprende altre unità abitative con parti comuni (androne, vano scala, garage e corte comuni).

Stato di occupazione: occupato dalla debitrice esecutata, che lo utilizza quale abitazione. Salvo espresso esonero, il bene sarà consegnato all'aggiudicatario libero da persone e cose a cura e spese della custodia, secondo i tempi e i modi dell'art. 560 c.p.c.

Formalità pregiudizievoli da cancellare a cura e spese della procedura: ipoteca volontaria iscritta il 29/06/2004 ai nn. 16416/3111; pignoramento trascritto il 30/11/2022 ai nn. 21856/19070 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento, oltre alle eventuali formalità risultanti dalle visure aggiornate.

Prezzo base	€ 62.000,00 (euro sessantaduemila/00)
Offerta minima efficace (prezzo base ridotto di un quarto, art. 571 c.p.c.)	€ 46.500,00 (euro quarantaseimilacinquecento/00)
Rilancio minimo in caso di gara	€ 1.000,00
Cauzione	non inferiore al 10% del prezzo offerto

DETERMINA

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. Soggetti legittimati e modalità di presentazione dell'offerta

- Chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato.
- Le offerte di acquisto dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica entro le **ore 12:00 del giorno 4 febbraio 2027 (giovedì)**, a pena di inefficacia.
- Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 573 c.p.c., l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo ministeriale cui si accede dal portale del gestore www.astetelematiche.it, previo pagamento del bollo in via telematica (salvo esenzione). Le offerte depositate da soggetti diversi saranno dichiarate inammissibili.
- Le offerte andranno redatte e depositate con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, secondo le indicazioni del «Manuale utente» pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, di seguito riportati.

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 regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal 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'art. 26. Il software 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'art. 13, comma 4. 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'art. 6, comma 4, del D.P.R. 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'art. 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. 5. 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'art. 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. 6. 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. 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'art. 12, comma 1, 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 regolamento. 3. 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 e 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 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'art. 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. 3. Il software di cui all'art. 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'art. 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'art. 12, comma 1, lettere a), n) ed o). 4. 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 2.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file cifrato contenente l'offerta telematica e gli allegati è: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione l'art. 15 del D.M. 32/2015.

2. Contenuto dell'offerta

L'offerta deve contenere, anche a integrazione di quanto previsto dal citato decreto, i dati di seguito indicati; quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in un documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile e 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) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, all'offerta minima efficace indicata nel presente avviso;

c) il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore;

d) 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 (qualora nell'attestazione di pagamento sia indicato il codice TRN, il CRO è normalmente individuato dalle 11 cifre dal 6° al 16° carattere; non dovranno essere indicati caratteri diversi da numeri);

e) l'eventuale indicazione dell'istituto di credito mutuante, qualora l'offerente intenda avvalersi di un finanziamento ipotecario per il pagamento del saldo prezzo;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di delega e del presente avviso;

g) l'indirizzo PEC di cui all'art. 12, commi 4 o 5, D.M. 32/2015 e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

3. Documenti da allegare all'offerta

- la contabile del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e, se coniugato in regime di comunione legale dei beni, del coniuge; qualora il coniuge offerente intenda escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;
- quando l'offerta è formulata da più persone, la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- in caso di offerta presentata a mezzo di procuratore legale, la procura speciale notarile o copia autentica della procura generale;
- se l'offerente è una società o altro ente, visura camerale risalente a non più di tre mesi, attestante i poteri del legale rappresentante, ovvero copia della delibera o della procura che ne giustifichi i poteri;

– la dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. Cauzione e modalità di versamento

L'offerente dovrà versare una cauzione di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, alle seguenti coordinate:

Intestatario	ESEC. IMM. N. 46/2022 TRIBUNALE DI SCIACCA
Istituto di credito	UniCredit S.p.A. – filiale di Sciacca
IBAN	IT45 Y020 0883 1750 0010 6974 172
Causale	«Versamento cauzione – Es. Imm. n. 46/2022»

Il bonifico dovrà essere disposto in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata sul conto della procedura almeno tre giorni lavorativi (esclusi sabato, domenica e festivi) prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte, e dunque **entro il giorno 1 febbraio 2027 (lunedì)**, così da consentire la verifica del buon fine dell'accredito. Qualora, al momento dell'apertura delle buste, il Professionista Delegato non riscontri l'accredito della cauzione sul conto corrente della procedura, l'offerta sarà dichiarata inammissibile. La mancata allegazione della prova del versamento della cauzione comporta l'inammissibilità dell'offerta.

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 in favore del maggior offerente anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore il giorno fissato per la vendita.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte dal Professionista Delegato il giorno **5 febbraio 2027 (venerdì) alle ore 10:00**. Alle operazioni possono prendere parte con modalità telematiche, oltre agli offerenti, esclusivamente le parti, i loro avvocati, i creditori iscritti non intervenuti e gli eventuali comproprietari non esecutati (art. 20 D.M. 32/2015). Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni né motivo di doglianza da parte di alcuno.

Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale saranno invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato via SMS. Il Professionista Delegato, verificata la regolarità delle offerte e l'effettivo accredito delle cauzioni, dichiarerà inefficaci o inammissibili le offerte non conformi all'ordinanza di delega e al presente avviso e darà inizio alle operazioni di vendita.

Offerta unica. Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se l'unica offerta è inferiore al prezzo base, nei limiti di un quarto: a) trattandosi del primo esperimento di vendita, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere

sussistente la seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il Professionista Delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda a un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni; b) qualora non sussistano tali circostanze e un creditore abbia proposto istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; c) qualora non sussistano tali circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

Pluralità di offerte – gara telematica asincrona. In presenza di più offerte valide, subito dopo la deliberazione sulle stesse si procederà a gara telematica asincrona ai sensi dell'art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta. La gara avrà inizio il 5 febbraio 2027, al termine dell'esame delle offerte, e terminerà alle **ore 15:00 del giorno 8 febbraio 2027 (lunedì)**. Durante il periodo della gara ciascun partecipante potrà formulare offerte in aumento, nel rispetto del rilancio minimo stabilito, 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, e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, ossia entro martedì 9 febbraio 2027 (prorogato, se cadente di sabato o in giorno festivo, al primo giorno non festivo). Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni del gestore, salvo che il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base e vi siano istanze di assegnazione. In difetto di offerte in aumento, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente, individuato, in subordine, secondo i seguenti criteri: maggior prezzo offerto; maggiore cauzione prestata; minore termine indicato per il versamento del saldo prezzo; priorità temporale nel deposito dell'offerta; salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e vi siano istanze di assegnazione. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà rispettare il termine dallo stesso indicato, a pena di decadenza.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita, subito dopo la conclusione delle operazioni, mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata. Delle operazioni sarà redatto verbale ai sensi dell'art. 23 D.M. 32/2015.

Offerta per persona da nominare. L'offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c., è valida solo ove all'avvocato offerente sia stata rilasciata procura notarile in data antecedente alla vendita, da consegnare al Professionista Delegato in sede di gara. Il procuratore legale rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita.

Assegnazione a favore di terzo. Il creditore rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista 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 eventuali necessari poteri e autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. Gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Entro dieci giorni dalla redazione del verbale di aggiudicazione, il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo PEC o raccomandata, l'importo del saldo prezzo e delle spese conseguenti al trasferimento, il termine finale del versamento e le coordinate del conto corrente della procedura.
2. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata), unitamente a un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (10% in caso di acquisto con le agevolazioni «prima casa»), con un importo minimo di € 2.000,00, destinato al pagamento della metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e delle relative spese generali, nonché degli oneri di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente della procedura sopra indicato. Il termine non è soggetto a sospensione feriale e non è prorogabile.
3. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno imputate prima al pagamento delle spese e degli oneri accessori e, successivamente, al saldo del prezzo. Ove il fondo spese risultasse insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarlo nella misura comunicatagli dal Professionista Delegato; l'eventuale eccedenza gli sarà restituita all'esito degli adempimenti.
4. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto entro il termine indicato, il Giudice dell'Esecuzione, cui saranno rimessi gli atti, dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
5. Ove il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., richiesta di pagamento anticipato ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 385/1993, il Professionista Delegato, non appena disposta l'aggiudicazione, inviterà il creditore a precisare per iscritto entro dieci giorni il proprio credito e comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo da versare direttamente al creditore fondiario, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario e comunque in misura non eccedente l'80% del saldo prezzo, e quella da versare sul conto della procedura. Ove l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione entro 20 giorni dall'aggiudicazione, è legittimato a versare l'intero saldo prezzo sul conto della procedura.
6. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, intenda fare ricorso a un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, dovrà indicare, se possibile, nell'offerta l'istituto di credito mutuante; le

somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto mutuante sul conto della procedura, e il decreto di trasferimento conterrà la dizione prevista dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c.; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

7. Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al Professionista Delegato la dichiarazione scritta prevista dall'art. 585, quarto comma, c.p.c. (informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231).

RENDE NOTO

1. che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in relazione al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
2. che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 del bene;
3. che, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40, sesto comma, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento; restano a carico dell'aggiudicatario gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale e di ripristino descritti in perizia;
4. che l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto dei contenuti dell'ordinanza di delega e delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura dal produrre sia la certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza (D.M. 22 gennaio 2008, n. 37) sia l'attestato di prestazione energetica (D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
5. 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;
6. che sono a carico dell'aggiudicatario le spese derivanti dal trasferimento (imposta di registro ovvero IVA ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al Professionista Delegato per la fase di trasferimento e alle relative

spese generali), mentre le spese per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile sono a carico della procedura; la partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

7. che, salvo il caso in cui sia occupato da terzi in virtù di un titolo opponibile alla procedura, il bene sarà consegnato libero da persone e cose a cura e spese della custodia, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario;
8. che la presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente avviso, della relazione di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del bene, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;
9. che il Professionista Delegato si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora, in presenza di un'unica offerta inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione o si ravvisi la concreta possibilità di vendere a un prezzo maggiore con un nuovo tentativo di vendita, ovvero qualora, in presenza di una pluralità di offerte tutte inferiori al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara o, partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

AVVERTE

1. che, ai sensi dell'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, e dunque entro il 15 gennaio 2027;
2. che, ai sensi dell'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, manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita; il Professionista Delegato non può sospendere o rinviare la vendita se non per ordine del Giudice dell'Esecuzione;
3. che, ai sensi dell'art. 631-bis c.p.c., qualora la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche non sia effettuata nel termine stabilito per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il Giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo.

INFORMA

1. che il presente avviso, l'ordinanza di delega e la relazione di stima, con planimetrie e fotografie (in versione priva dei dati personali del debitore e dei terzi), saranno pubblicati, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it), sul sito www.astegiudiziarie.it e sui siti collegati al servizio «Rete Aste Real Estate» di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sui portali collegati al servizio aste.click del Gruppo Edicom, nonché sui siti www.immobiliare.it e www.asteannunci.it;

2. che custode giudiziario del bene è il sottoscritto Dott. Domenico Mistretta, C.F. MSTDNC82B26I533O, con studio in Sciacca (AG), Via Orti S. Salvatore n. 5, tel. 0925 81787, e-mail domenico.mistretta@gmail.com, PEC d.mistretta@consulentidellavoropec.it, al quale gli interessati possono rivolgersi per ogni informazione sulla vendita, anche relativa alle generalità del soggetto passivo della procedura, e sulle modalità di partecipazione;
3. che la visita dell'immobile può essere richiesta unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it), mediante l'apposita funzione presente nella scheda del lotto; il custode assicurerà la visita entro quindici giorni dalla richiesta, organizzandola singolarmente per ciascun richiedente e ad orari differenziati, e fornirà indicazioni sui presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e sulle modalità per la richiesta di un mutuo;
4. che assistenza per la compilazione e il deposito dell'offerta telematica potrà essere richiesta al gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (www.astetelematiche.it – tel. 0586 20141 – e-mail assistenza@astetelematiche.it), nonché al Professionista Delegato;
5. che, per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si applicano l'ordinanza di delega e le vigenti disposizioni di legge.

Sciacca, 02/11/2026

Il Professionista Delegato
Dott. Domenico Mistretta
(firmato digitalmente)