

STUDIO LEGALE
Avv. Daniele Cattano
Via O. Testoni n.1 - tel. e fax 0925 86036
92019 Sciacca (AG)
e-mail avv.cattano@libero.it

TRIBUNALE DI SCIACCA
SEZIONE ESECUZIONI IMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 7/2022 R.G.E.

G.E. Dott. Salvatore Casarrubea
Delegato alla Vendita e Custode Giudiziario

Avv. Daniele Cattano

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON GARA ASINCRONA
(d.m. 26/02/2015 N. 32)

L'Avv. Daniele Cattano c.f.: CTTDNL78E18G273V, con studio in Sciacca (AG) nella via O. Testoni n.1, tel. 092586036, Pec: daniele.cattano@avvsciacca.legalmail.it e indirizzo e-mail avv.cattano@libero.it, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) alle operazioni di vendita per la procedura di cui in epigrafe, ai sensi dell'art. 591 bis C.P.C., dal Tribunale di Sciacca con ordinanza resa in data 21.05.2026.

AVVISA CHE

tramite il portale **www.garavirtuale.it** il giorno **10 dicembre 2026**, alle ore **16.00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** dei seguenti beni:

LOTTO UNICO:

“ Piena proprietà di un complesso immobiliare sito in via Stazione San Marco sn, nella C.da San Marco a Sciacca (AG) composto da:

A. Immobile al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza destinato ad attività commerciale (ristorante-pizzeria) con superficie coperta di mq 370 circa costituito da due sale, un locale cucina, un forno a legna con zona preparazione, due bagni con antibagno e un locale spogliatoio con wc, censito al catasto fabbricati al foglio n. 129, particella 255 sub 8, cat. C/1, cl. 1;

B. Immobile ad una elevazione fuori terra, in aderenza al sub 8, destinato a magazzino e locale di deposito con superficie coperta di mq 65 mq circa, censito al catasto fabbricati al foglio n. 129, particella 255 sub 5, cat. C/2, cl. 3;

C. Immobile ad una elevazione fuori terra destinato a magazzino e locale di deposito (legnaia) con superficie coperta di mq 11 circa, censito al catasto fabbricati al foglio n. 129, particella 255 sub 4, cat. C/2, cl. 3.;

D. Appartamento con una superficie coperta di 172,00 mq circa e 31,00 mq di superficie non residenziale (balconi), ubicato al piano primo, censito al catasto fabbricati del comune di Sciacca al foglio 129, particella 255 sub 2, cat. A/2, cl. 4, consistenza 7 vani e lastrico solare censito con la particella 255 sub 7, cat. F/5, consistenza 168 mq .

Tutti i predetti immobili sono dotati di una corte comune censita al foglio 129, particella 255 sub 3”.

Riguardo agli immobili facenti parte del lotto unico occorre segnalare, come meglio specificato nella perizia di stima a firma dell' Esperto Stimatore, alla quale si rinvia, che per quanto riguarda il locale ristorazione censito al foglio n.129 particella n.255 sub 8, dal confronto dello stato attuale dell'immobile (che di fatto, secondo quanto attestato dal CTU, coincide con i vari titoli abilitativi edilizi rilasciati nel tempo dal Comune di Sciacca) con gli elaborati catastali (estratto di mappa e planimetria catastale) una porzione (mq 22,40 circa) della sala ristorante con struttura di tipo leggero in legno, realizzata con Autorizzazione Edilizia n. 3754 del 27/03/1994, non ricade all'interno della particella 255 bensì su quella confinante 1486 intestata ad un altro proprietario. Per questo motivo, al fine di regolarizzare tale difformità, sarà necessario rimuovere la porzione di tettoia non legittima e ripristinarla all'interno della particella 255, nonché, regolarizzare la sua posizione urbanistica. Le spese necessarie, calcolate dal CTU in euro 34.217,22, sono state detratte dal valore di stima. L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. il cui costo, stimato dal CTU in euro 200,00 è stato detratto dal valore di stima. Riguardo al fabbricato censito al foglio n.129, particella 255 sub.5 e al fabbricato censito al foglio n. 129, particella 255 sub 4, il CTU nella propria relazione attesta che per la tipologia dei detti immobili, ai fini della vendita, non è necessario produrre l'A.P.E.. Come si evince dalla relazione di stima, il complesso immobiliare, per ciò che attiene agli immobili di cui al foglio n. 129, particella 255 sub 8, 5 e 4, è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per questo motivo sono stati rilasciati diversi titoli abilitativi edilizi che sono di seguito elencati: Concessione edilizia in sanatoria n. 2482 del 13/07/2005 (ai sensi della L.R. 37/1985), di cui alla pratica di sanatoria n. 1145/S del 24/04/1986, relativa alla ex particella 255 sub 1 (porzione dell'attuale sub 8) e alle particelle 255 sub 4 e 5; Autorizzazione Edilizia n. 3754 del 27/03/1992 relativa alla porzione della sub 8 che coincide con l'attuale cucina e alla struttura in legno che costituisce una sala dell'intero locale. Successivamente su tale porzione è stata rilasciata l'Autorizzazione prot. n. 16485 del 22/09/1994 a potere estendere l'esercizio commerciale; Concessione edilizia in sanatoria n. 3749 del 18/12/2008 (ai sensi della L. 326/2003), di

cui alla pratica di sanatoria n. 39153S del 10/12/2004, relativa alla realizzazione dello spogliatoio con annesso w.c. in ampliamento alla particella 255 sub 8; Autorizzazione del 17/04/2007 per il cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale con opere della ex particella 255 sub 1 da cui è derivata la sub 8, di cui all'istanza n. 7451 del 27/02/2007; Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità prot. n. 243 del 22/05/2007 relativa alle particelle 255 sub 8, sub 4 e sub 5 con esclusione dei corpi di fabbrica a piano terra non inclusi nella C.E. in sanatoria n. 2482 del 13/07/2005 e nell'Autorizzazione di cambio di destinazione d'uso del 17/04/2007. Per ciò che attiene all'appartamento censito al foglio 129, particella 255 sub 2 e al lastrico solare censito con la particella 255 sub 7, occorre evidenziare che secondo quanto attestato dal CTU nella propria relazione, per i detti immobili sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi: Concessione edilizia in sanatoria n. 2482 del 13/07/2005 (ai sensi della L.R. 37/1985), di cui alla pratica di sanatoria n. 1145/S del 24/04/2005; Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità prot. n. 243 del 22/05/2007 relativa alle particelle 255 sub 2 e sub 7. Relativamente all'immobile di cui al foglio 129, particella 255 sub 2, il CTU evidenzia, poi, nella propria relazione che, a seguito di richiesta della planimetria catastale degli immobili pignorati presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento e dal confronto dello stato attuale dell'immobile con gli elaborati di progetto di cui alla C.E. in sanatoria, è stato accertato che non c'è corrispondenza con lo stato di fatto, in quanto si sono riscontrate delle difformità di distribuzione interna che possono essere regolarizzate con una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e con una Docfa. I costi per la regolarizzazione catastale e della S.C.I.A. in sanatoria, necessaria per regolarizzare le difformità urbanistiche, sono stati calcolati dal CTU in euro 3000,00 e da questi detratti dal valore di stima. La posizione urbanistica e catastale dell'immobile è pertanto da regolarizzare.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. e per il suo rilascio si stima un costo di € 200,00 detratto dal CTU dal valore di stima.

Tutti gli immobili oggetto del presente lotto unico risultano liberi da persone ma occupati da beni mobili.

Il lotto in parola è meglio descritto nella relazione di stima reperibile sui siti: www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, sul sito www.asteannunci.it e sui portali collegati del Gruppo Edicom S.p.a..

Base d'asta € 392.000,00 (Euro trecentonovantaduemila/00).

Offerta minima € 294.000,00 (Euro duecentonovantaquattromila/00).

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **€ 2.000,00** (Euro duemila,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 17 del 09 dicembre 2026**, 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.

Il presentatore dell'offerta telematica deve – a pena di inammissibilità della stessa – coincidere con

l'offerente o con il suo procuratore legale, o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'articolo 12 comma 5 II periodo del D.M. n. 32/2015;

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 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art 26.

Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 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 1.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati e 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 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 non 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 dell'avviso di vendita;

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), 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, la procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- 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 e dell'avviso di vendita.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà consegnare al delegato la dichiarazione scritta di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c..

4. Modalità di versamento della cauzione:

Esclusivamente con bonifico alle seguenti coordinate bancarie:

Beneficiario: “Tribunale di Sciacca, Proc. Esecutiva n. 7/2022 RG Es”;

IBAN: “**IT53A0623083170000015221707**”, acceso presso la filiale di Sciacca di Credit Agricole;

Causale: “Versamento cauzione 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 17 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 (non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile, salvo casi eccezionali) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, solo se inferiore a 120 giorni.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data 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: “Tribunale di Sciacca, Proc. Esecutiva n. 7/2022 RG Es”;

IBAN: “**IT53A0623083170000015221707**”, acceso presso la filiale di Sciacca di Credit Agricole;

Causale: “Saldo prezzo di aggiudicazione 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 (non soggetto a sospensione nel periodo feriale).

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 (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 intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di 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 **15%** del prezzo di aggiudicazione, 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 a 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;

Ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario,

dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

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, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

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 ed al 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;

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, 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 staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio; 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'acquisito 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 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.

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 www.asteannunci.it;
- sui portali collegati del Gruppo Edicom s.p.a. (inserendo copia dell'avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato);

Visita dell'immobile

Il Delegato Avv. Daniele Cattano è stata altresì nominata Custode Giudiziario dell'immobile sopra indicato; allo stesso 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, contattando il numero telefonico 0925 86036.

Sciacca, 01 settembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Daniele Cattano