

## *Studio Legale*

*Avv. Maria Grazia Meli*

Via Regina Elena, 31- 92024 Canicattì (AG)

fax 0922/854658 – cell.327/6746275

e.mail avvmeliamariagrazia@gmail.com

pec mariagraziameli@avvocatiagrigento.it

### **TRIBUNALE DI AGRIGENTO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

\*\*\*

### **AVVISO DI VENDITA DELEGATA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 139/2021 R.G.E.**

La sottoscritta avv.Maria Grazia Meli, delegata dal G.E. presso il Tribunale di Agrigento, al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 12.12.2023, vista la delibera adottata dal CSM l'11 ottobre 2017 sulle linee guida in materia di buone prassi nelle esecuzioni immobiliari;

visto il D.M. 26 febbraio 2015 n.32,

vista l'ordinanza di vendita delegata aggiornata con le nuove disposizioni sulle vendite telematiche,

#### **AVVISA**

ai sensi degli artt. 490 e 570 c.p.c., che il 12.07.2024, alle ore 17.00 e ss., presso il proprio studio legale sito in Canicattì, via Regina Elena n.31, (tel. 3276746275), procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti beni immobili:

#### **LOTTO UNICO:**

Piena proprietà superficiaria della quota di 1000/1000 per anni 99 (di cui rimanenti 90) prorogabili per altri 99 anni relativa a:

**A.** Appartamento sito in Porto Empedocle nella contrada Inficherna al secondo piano della Palazzina C, con accesso principale dalla via Ugo la Malfa. Il bene è censito al nuovo catasto edilizio urbano come foglio di mappa 23, part. 1536 sub 37, è composto da 6,5 vani catastali (Categoria A/2). L'appartamento confina a Nord, Est e Ovest con l'aria di corte destinata a parcheggio, a Sud con il sub 38 dello stesso piano. L'ingresso principale è posto sul lato Ovest del fabbricato.

**B.** Autorimessa di pertinenza dell'appartamento sopra descritto sito in Porto Empedocle contrada Inficherna al piano terra della Palazzina C, con accesso principale dalla via Ugo la Malfa. Il bene è censito al nuovo catasto edilizio urbano come foglio di mappa 23, part. 1536 sub 29 ha una consistenza catastale pari a 32 mq (Categoria C/6). L'autorimessa confina a Nord con i sub 30 e 31 dello stesso piano, ad Est con l'aria di corte destinata a parcheggio, a Sud con il vano scala condominiale (sub. 28).

Situazione catastale: nessuna difformità.

Situazione urbanistico – edilizia: lieve difformità. Invero, come evidenziato dal ctu nella perizia di stima, la distribuzione interna delle unità pignorate raffigurata nelle rispettive visure planimetriche catastali differisce lievemente con quanto riportato negli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi.

Dal confronto tra l'elaborato tecnico allegato ai titoli autorizzativi e la restituzione grafica del rilievo metrico si evidenzia:

- per l'appartamento l'eliminazione del corridoio centrale posizionato tra la cucina ed il soggiorno;

- per l'autorimessa la realizzazione di un piccolo vano adibito a servizio igienico in corrispondenza del lato Est.



Nello specifico si rimanda integralmente alla perizia di stima redatta dal dott. Calogero Bennici (consultabile sui siti web [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)) anche per quanto concerne eventuali oneri, pesi e spese di regolarizzazione a carico dell'acquirente.

**Prezzo base del lotto € 71.245,35**

**Offerta minima per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base): € 53.434,01**

Aumento minimo € 1.000,00.

Stato di possesso: immobile occupato per il quale, ai sensi dell'art.560 c.p.c. l'aggiudicatario potrà, con apposita istanza da formulare entro e non oltre il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt.605 e ss. c.p.c. con spese a carico della procedura con espresso avvertimento che ove l'aggiudicatario non formuli nel termine previsto la richiesta di sgombero o vi rinunci espressamente conserverà la facoltà di procedere nelle forme ordinarie previste dagli artt.605 e ss. c.p.c.

### **ALLE SEGUENTI CONDIZIONI**

Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il debitore.

E' possibile presentare le offerte sia in forma cartacea che in forma telematica.

Coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che formuleranno l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato per la vendita.

Le offerte di acquisto non telematiche dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio della sottoscritta delegata, sito in Canicattì, via Regina Elena n.31 (previo appuntamento telefonico) e devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che, invece, deve recare, all'esterno, l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta di acquisto deve contenere:

1) la domanda di partecipazione in bollo (da € 16,00), che deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui si trova il Tribunale ai sensi dell'art.174 disp. att. c.p.c. (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria) il quale deve anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è interdetto e/o inabilitato l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la tutela o la curatela e andrà allegata copia autentica dell'atto giudiziale di autorizzazione all'acquisto. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto all'udienza il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza. Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta un'unica domanda, ma completa dei dati di tutti gli offerenti;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso, dell'ordinanza di vendita delegata e della perizia di stima (consultabile sui siti web [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it));

e) l'eventuale volontà di volersi avvalere di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile ai fini della tassazione del decreto di trasferimento;



2) la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (in caso di pluralità di persone andranno allegare altrettante fotocopie) e del soggetto che sottoscrive l'offerta; la copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

3) un assegno circolare non trasferibile o vaglia circolare emesso da Poste Italiane s.p.a., intestato a "Tribunale di Agrigento – Procedura Esecutiva Immobiliare n.139/2021 R.G.E." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, per il lotto per cui si partecipa. In alternativa, sarà possibile versare la cauzione mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura esecutiva utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT50 R030 3216 6000 1000 0858 134, indicando nella causale "Cauzione asta del 12.07.2024 proc.esec.n.139/2021 R.G.E. Tribunale di Agrigento" ed allegando alla domanda di partecipazione la contabile di avvenuto pagamento. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello per la deliberazione sulle offerte. Il mancato accredito del bonifico nel termine indicato determinerà l'invalidità dell'offerta.

In caso di offerta di acquisto presentata telematicamente, il presentatore deve accedere al portale del gestore delle vendite telematiche tramite il sito web [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) ove selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) o [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), ovvero sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>). Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". Nella scheda dell'immobile è presente il modulo web "Offerta Telematica" con il quale redigere l'offerta di acquisto. Per presentare l'offerta in via telematica è necessario essere in possesso di una PEC e di un dispositivo di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati utile alla sottoscrizione dell'offerta prima dell'invio. Il "Presentatore" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare. Qualora l'offerta venga formulata da più persone alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al coofferente Presentatore (munito di pec e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione. Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale) se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare). Le offerte devono essere presentate distintamente per ciascun lotto; non è possibile presentare un'unica offerta per più lotti. Il presentatore non può inviare più di un'offerta per il medesimo lotto. Ogni ulteriore informazione per la redazione e presentazione dell'offerta telematica e per la partecipazione alle vendite telematiche è rinvenibile nel "Manuale Utente" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" nonché sul sito del Gestore sopra indicato.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere (art. 12 D.M. 26.02.2015 n. 32):

- 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;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero del CRO o del TRN (Transaction reference number) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (inserendo nell'offerta tutti i numeri del CRO o del TRN);
- m) il codice IBAN del conto di addebito della somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara.

All'offerta devono essere allegati (anche in copia per immagine):

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);
- la contabile di avvenuto versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente appresso indicato dell'importo della cauzione;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del sottoscrittore l'offerta, nonché copia dell'autorizzazione del giudice tutelare; - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del suddetto e del sottoscrittore l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina di quest'ultimo e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società od una persona giuridica copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del rappresentante legale sottoscrittore l'offerta e la visura camerale da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;
- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di Stato non appartenente all'Unione europea od all'EFTA;
- la procura speciale di cui si è sopra detto, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente.

Il formato ammesso degli allegati è PDF o p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB. Il bonifico relativo alla cauzione va eseguito in modo tale che l'accredito della cauzione sul conto corrente appresso indicato abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non risulti tale accredito sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione, anche all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta telematica, o in mancanza di tale indicazione, sul conto utilizzato per il versamento della cauzione.

Il presentatore è tenuto (salvo che non ne sia esentato ai sensi del d.p.r. 447/2000) al pagamento del bollo digitale (attualmente € 16,00) allegandolo poi alla e-mail unitamente all'offerta - si vedano al riguardo le indicazioni nel Manuale utente. Terminata la compilazione dei campi presenti nel modulo web "Offerta Telematica", inseriti gli allegati e confermati i dati mediante lettura ed accettazione, l'offerta deve essere firmata digitalmente dal presentatore. Le istruzioni per la firma dell'offerta e la successiva trasmissione sono contenute nel passo 6 del manuale utente del Portale delle Vendite Pubbliche. La procedura di firma del file offertaintegrale.xml generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma personale in uso - se la propria applicazione web browser consente tale modalità) oppure fuori linea scaricando detto documento file offertaintegrale.xml, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando il file offerta firmato digitalmente nel sistema. L'offerta va poi confermata e all'aprirsi della schermata inserimento offerta ("l'offerta è stata inserita correttamente") è possibile recuperare il file zip.p7m dell'offerta telematica (firmata digitalmente) tramite l'apposito URL (stringa blu) e



la chiave unica di accesso fornita dal modulo (il sistema invia comunque alla pec indicata dal presentatore anche una mail con le credenziali per il recupero dell'offerta firmata inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale). Una volta recuperato il file offerta firmato digitalmente avente formato "offerta\_XXXXXXXXXzip.p7m" (e che dopo essersi generato non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta) va inviato al seguente indirizzo pec: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it . Il presentatore invia a detto indirizzo pec il file offerta in formato zip.p7m tramite la propria casella di posta certificata (PEC) indicata nell'offerta per la relativa trasmissione e per ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara (art. 12 lett. n) del D.M. nr. 32/2015. L'offerta deve essere presentata a pena di inammissibilità entro il termine sopra indicato; si precisa che 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 (art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32). In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.it: si veda quanto previsto dall'articolo 15 dal Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate, in alternativa alle modalità analogiche, mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: prot.tribunale.agrigento@giustiziacert.it. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate, in alternativa alle modalità analogiche, a mezzo telefax al recapito del presente Ufficio Giudiziario nei modi previsti dall'art. 15 DM 32/15 ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: prot.tribunale.agrigento@giustiziacert.it. In caso di malfunzionamento non programmato o non comunicato del dominio giustizia, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Per essere valida, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita. Successivamente allo spirare del suddetto termine orario, o ancora meglio nella mattina successiva allo spirare del termine antecedentemente l'avvio delle operazioni di esame delle offerte, il delegato acquisisca estratto conto aggiornato del rapporto intestato alla procedura, onde poter riscontrare e confrontare i bonifici relativi alle cauzioni, completando quindi l'esame preliminare sull'ammissibilità delle offerte telematiche non appena queste verranno rese visibili sul portale del gestore della vendita. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il predetto termine invierà alla casella le credenziali per l'accesso al proprio portale.

Per essere valida, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita. Entro il medesimo termine dovrà pervenire l'accredito sul c/c intestato alla procedura (IBAN IT50 R030 3216 6000 1000 0858 134) della somma versata a titolo di cauzione.

L'offerta presentata, sia essa cartacea o telematica, è irrevocabile e, pertanto, di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente. La presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega delle operazioni al professionista, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e delle relative integrazioni ed ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuale.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, nonché se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

In caso di unica offerta valida:

- qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta;



- qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, 25% rispetto al prezzo a base d'asta), l'offerta è accolta, quando non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori (in quest'ultimo caso, poiché l'istanza di assegnazione non può essere formulata per un prezzo inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, l'assegnazione è certamente più conveniente e deve essere necessariamente preferita) ovvero quando vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, a causa della presenza di un fatto nuovo o mutamento di una situazione sostanziale, tale da non rendere più attuale il prezzo base stabilito nell'ordinanza di cui all'art.569 c.p.c. (quali mutamento del piano regolatore o estinzione dell'usufrutto durante l'espropriazione della nuda proprietà).

L'offerta inferiore al prezzo base in una misura superiore al 25% dello stesso verrà dichiarata inammissibile.

In caso di più offerte valide, si procede:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, ciò avverrà (in ogni caso e quindi anche nell'ipotesi in cui le offerte fossero tutte cartacee) a mezzo inserimento dei partecipanti alla gara sul portale del gestore della vendita telematica indicato dal G.E. nell'ordinanza di vendita (Aste Giudiziarie In Linea s.p.a.), a prescindere dalla loro forma di partecipazione alla vendita e quindi proseguendo secondo le istruzioni operative del portale stesso, fino all'individuazione dell'aggiudicatario vittorioso;

b) in secondo luogo, qualora non si possa fare luogo alla gara per mancanza di adesioni, si farà luogo alla vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si tiene conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;

con l'espresso avviso che, in ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunto un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art.588 c.p.c.; quindi, all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti che si invitano, sin d'ora, ad essere presenti trenta minuti prima dell'orario fissato per l'inizio dell'asta e si procederà al loro esame, contestualmente a quelle depositate con lo strumento telematico:

- in caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- in caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;

- nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta (telematica o cartacea che sia).

- In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art.588 c.p.c.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che - nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale - il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale), consegnando alla Professionista delegata un assegno circolare non trasferibile o vaglia circolare emesso da Poste Italiane s.p.a. intestato a "Tribunale di Agrigento - Procedura Esecutiva Immobiliare n.139/2021 R.G.E." ovvero provvedendo entro il medesimo termine a fare accreditare la medesima somma sul c/c intestato alla procedura stessa (IBAN IT50 R030 3216 6000 1000 0858 134) indicando come causale "Saldo prezzo", trasmettendo al delegato copia della prova della disposizione di



bonifico. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve depositare presso la Professionista delegata un altro assegno circolare non trasferibile o vaglia circolare emesso da Poste Italiane s.p.a. intestato a "Tribunale di Agrigento - Procedura Esecutiva Immobiliare n.139/2021 R.G.E.", ovvero disporre un bonifico sul c/c intestato alla procedura (IBAN IT50 R030 3216 6000 1000 0858 134), indicando come causale "Spese forfettarie" per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali deve essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza una volta espletate tutte le formalità di legge conseguenti alla vendita. Si ribadisce che ogni onere fiscale conseguente alla vendita resta a carico dell'aggiudicatario e che ove il fondo spese non fosse sufficiente, l'aggiudicatario è tenuto ad integrarlo nella misura e nei termini che verranno tempestivamente comunicati a mezzo lettera raccomandata A/R presso il domicilio eletto dell'aggiudicatario. Nel caso di bonifico l'aggiudicatario dovrà trasmettere copia della relativa ricevuta.

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di un credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito.

Si evidenzia che in applicazione dell'art.2, comma 7, D.M. n.227/2015 "sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente".

Il termine per il versamento del saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è perentorio e non prorogabile.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa, oltre a potergli essere addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, a norma di legge.

E' data facoltà all'aggiudicatario di versare il saldo del prezzo usufruendo di un mutuo ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto della vendita. Un elenco delle banche disponibili è consultabile sul sito internet dell'A.B.I. ([www.abi.it](http://www.abi.it)). Per maggiori informazioni in proposito è possibile rivolgersi direttamente presso detti istituti, evidenziandosi tuttavia che è possibile procedere al trasferimento con contestuale erogazione di mutuo anche con altri istituti di credito.

All'aggiudicatario è consentito, previo accordo con il creditore, assumere il debito per il quale si procede ex artt. 508 e 585 c.p.c., ovvero subentrare nel finanziamento ipotecario, alle condizioni previste dalla legislazione in materia.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche con riferimento alla Legge n.47/1985 e al D.P.R. n.380/2001 e successive integrazioni e/o modificazioni. Con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del D.P.R. n.380/2001 e di cui all'art.40, comma 6, della citata Legge n.47/1985.

L'esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento) vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, resteranno a carico dell'aggiudicatario, 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 potranno essere desunti dalla relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art.173 bis disp.att. c.p.c. alla quale si rimanda).



La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Inoltre, fermo il disposto di cui all'art.2922 c.c., 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura. E' onere dell'aggiudicatario presentarsi nel luogo, giorno, e orario stabilito per la presa in possesso dell'immobile per come gli verrà comunicato. In caso di sua assenza, in mancanza di altri soggetti disposti ad assumerne la custodia, l'immobile verrà lasciato nello stato in cui si trova, senza obblighi o responsabilità per la procedura esecutiva e/o per gli organi della stessa e nulla l'aggiudicatario potrà in proposito reclamare anche successivamente. Ai sensi dell'art.560 c.p.c., all'aggiudicatario o all'assegnatario è data facoltà di esentare il custode da tale attività, facendosi carico delle relative spese, con dichiarazione da farsi in sede di verbale di aggiudicazione ovvero con dichiarazione successiva che potrà essere inviata alla sottoscritta professionista delegata fino al compimento delle operazioni di liberazione.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà comunque a carico dell'aggiudicatario.

Del presente avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega delle operazioni alla professionista e della perizia di stima redatta dal dott.Calogero Bennici ai sensi dell'art.173 bis disp.att. c.p.c., si procederà a darne pubblica notizia sul portale delle vendite pubbliche, sul sito ufficiale del Tribunale di Agrigento nell'apposita sezione dedicata alle vendite giudiziarie, nonché sui siti internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Ai sensi dell'art.560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it>, ove nel dettaglio dell'inserzione è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni possono essere fornite dalla sottoscritta Professionista delegata nonché custode giudiziario Avv. Maria Grazia Meli, con studio in Canicattì (Ag), Via Regina Elena n. 31, telefono 3276746275, oppure dalla Cancelleria – Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Agrigento.

Si specifica che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dalla sottoscritta Professionista delegata, (Cell: 3276746275 – Posta elettronica ordinaria: [avvmeliamariagrazia@gmail.com](mailto:avvmeliamariagrazia@gmail.com); posta elettronica certificata: [mariagraziameli@avvocatiagrigento.it](mailto:mariagraziameli@avvocatiagrigento.it)).

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le direttive di cui all'ordinanza di delega nonché le vigenti norme di legge.

La sottoscritta avv.Maria Grazia Meli, delegata dal G.E. presso il Tribunale di Agrigento, al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 27.06.2023, vista la delibera adottata dal CSM l'11 ottobre 2017 sulle linee guida in materia di buone prassi nelle esecuzioni immobiliari;

visto il D.M. 26 febbraio 2015 n.32,

vista l'ordinanza di vendita delegata aggiornata con le nuove disposizioni sulle vendite telematiche,

Canicattì, 11 aprile 2024

**Il Professionista delegato**  
**Avv. Maria Grazia Meli**

