



AVV. ALESSANDRA BALISTRERI

Via Saragat,8 - 92024 Canicatti (AG)

+39 0922 857687 - ale.balistreri@gmail.com

ale.balistreri@avvocatiagrigento.it

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA DELEGATA**  
**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 74/2008 R.G.E.**

La sottoscritta Balistreri Avv. Alessandra, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento,

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 570 e 591 bis, c.p.c., che il giorno **11/10/2024, alle ore 11.30** e seguenti, presso il proprio studio sito in Canicatti (Ag), Via Saragat n. 8, svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., in base al decreto del Ministro della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32 e che, in particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili:

**LOTTO N. 6:** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'appezzamento di terreno sito in Racalmuto, Contrada Montagna Gentile, esteso catastalmente are 27 e centiare 20 (mq 2.720), su cui insiste una costruzione a due elevazioni, in parte adibita ad abitazione ed in parte a magazzino, realizzata in difformità rispetto alla concessione edilizia n. 50/1999 rilasciata il 27.03.2000 dal Comune di Racalmuto e scaduta.

Catastalmente così individuato: Comune di Racalmuto - Catasto Fabbricati: Foglio 30, particella 1066, sub 1 (Bene comune non censibile), sub 2 (Cat. A/2 - Abitazione di tipo civile), sub 3 (Cat. C/2 - Locale di deposito) e sub 4 (Cat. F/3 - Unità in corso di costruzione), il tutto come riscontrabile e meglio dettagliato nella visura catastale aggiornata. Detta particella deriva dalla fusione, determinatasi in occasione dell'inserimento in mappa del fabbricato de quo con aggiornamento del tipo mappale (procedura Pregeo) delle particelle annotate al Catasto Terreni al foglio 30, particella 1004 (ex 207 - qualità mandorleto, classe 2, superficie are 13.50, reddito dominicale: € 9,06, reddito agrario € 4,53) e particella 793 (qualità mandorleto, classe 2, superficie are 13.70, reddito dominicale: € 9,20, reddito agrario € 4,60).

Stato di occupazione: occupato

Il fabbricato, non ultimato, risulta privo di titolo edilizio in quanto la concessione edilizia n. 50/1999 è scaduta, senza che siano state completate le opere. In ogni caso le opere realizzate sono comunque difformi rispetto al progetto all'epoca assentito, poiché l'abitazione a piano terra avrebbe dovuto essere un magazzino, mentre il magazzino adiacente non era oggetto di concessione edilizia. La seconda elevazione presenta alcune, non rilevanti, differenze dimensionali.

La regolarizzazione edilizia del fabbricato può avvenire esclusivamente con concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (cd. "doppia conformità"), nei modi, forme e con i costi descritti nella perizia di stima a cui si rinvia, in particolare attraverso un consistente intervento di adeguamento che preveda demolizioni e riconduca le dimensioni attuali del fabbricato ai vigenti parametri urbanistici stabiliti dal P.R.G. adottato con Deliberazione di C.C. n. 5 del 20/03/2014 (secondo la perizia per superfici non superiori a: mq 81,60 destinati a deposito, mq 28,14 destinati alla residenza e annesso porticato libero su tre lati, per una superficie pari al 30% della superficie coperta).

**Prezzo base: € 39.362,00 - Offerta minima per l'aggiudicazione: € 29.522,00**

*Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.*

La presentazione delle offerte presuppone la integrale conoscenza della ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione 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.

\*\*\*

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al Delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al Delegato alla vendita.

\*\*\*

#### DISPOSIZIONI COMUNI

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta di acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. L'offerta di acquisto deve essere presentata, secondo le modalità di seguito spiegate, entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo le modalità indicate nei successivi paragrafi. Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro lo stesso termine (anche orario) previsto per la presentazione dell'offerta.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta di acquisto sarà dichiarata inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicate e/o oltre la tempistica prevista, se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, se l'offerente avrà prestato cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore a quella di un decimo rispetto al prezzo offerto.

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).

Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva, ovvero mediante accredito diretto a mezzo bonifico sul c/c intestato alla procedura esecutiva trasmettendo copia della prova della disposizione di bonifico,

ovvero ancora secondo le modalità di cui all'art. 41, comma 4 T.U.B., nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

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

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve depositare al Professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva (con indicazione del relativo numero) per importo pari al 20% (per tutte le tipologie di immobili) o del 25% (in caso di terreni) del prezzo di aggiudicazione - come di seguito meglio spiegato, a titolo forfettario per spese di trasferimento dell'immobile.

L'offerta per importi pari o superiori al prezzo base di ciascun lotto è senz'altro ammessa. L'offerta per importo inferiore al prezzo base, ma che preveda una riduzione rispetto a questo non superiore al 25% potrà essere ammessa, salvo che il sottoscritto delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero nel caso in cui siano state presentate domande di assegnazione. L'offerta inferiore al prezzo base in una misura maggiore al 25 % dello stesso verrà dichiarata inammissibile.

L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e degli altri oneri, diritti e spese entro il termine assegnato, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme fino ad allora versate a titolo di multa, oltre a potergli essere addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzata nella successiva aggiudicazione ad altro offerente.

In caso di unica offerta valida, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta; se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, nella misura, non superiore al 25% rispetto a quest'ultimo, l'offerta è accolta, salvo che il sottoscritto Professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, (ad esempio, qualora abbia avuto luogo la presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide) oppure siano state presentate istanze di assegnazione. 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 in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro il tempo prestabilito. Si precisa comunque, che, in presenza di istanza di assegnazione, ove neanche a seguito della gara sia stato comunque raggiunto un prezzo finale pari o maggiore al prezzo base, il lotto non verrà aggiudicato agli offerenti, ma al creditore che abbia tempestivamente presentato l'istanza di assegnazione.

Nell' ipotesi di gara aperta in cui gli offerenti, tuttavia, non vi aderiscano, salvo che il sottoscritto Professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, il bene sarà aggiudicato a favore del migliore offerente, anche se eventualmente assente al momento dell'esame delle offerte, 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.

All'offerente che non risulti vincitore verrà immediatamente restituito l'assegno presentato come cauzione.

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 aderenti all'iniziativa è consultabile sul sito internet dell'A.B.I. ([www.abi.it](http://www.abi.it)).

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.

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.

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 cura e spese della procedura.

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

A tal fine l'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare a titolo di deposito in conto oneri fiscali e spese una somma pari al 20% (25% se si tratta di terreni) del prezzo di aggiudicazione con le medesime modalità di versamento del saldo prezzo. Ove il deposito si rivelasse insufficiente, l'aggiudicatario è tenuto ad integrarlo nella misura che gli verrà comunicata dallo scrivente delegato entro dieci giorni dalla ricezione. Per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

\*\*\*

#### **DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA**

Le offerte di acquisto non telematiche devono 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 Canicatti (Ag) Via Saragat n. 8 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.

Nella seconda busta dovranno essere inseriti:

**1.** L'offerta, in bollo (da € 16,00), che deve contenere:

**a)** nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, 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), 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 minorenni 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. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta un'unica domanda, ma completa dei dati di tutti gli offerenti. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto 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; **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 della perizia di stima visionabile sul sito 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.

**2.** fotocopia del documento d'identità dell'offerente e copia del codice fiscale;

**3.** assegno circolare non trasferibile intestato a **Procedura Esecutiva n. 74/2008 RGE - Tribunale di Agrigento**, per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che è trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Alternativamente è possibile prestare la cauzione a mezzo bonifico bancario utilizzando le coordinate IBAN della procedura esecutiva stessa e di seguito indicate (copia della contabile di bonifico dovrà in questo caso essere acclusa all'offerta).

\*\*\*

#### **DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il 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), [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".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà 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.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero, utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate, in alternativa alle modalità analogiche, a mezzo telefax al recapito dell'Ufficio Giudiziario competente nei modi previsti dall'art. 15 dm 32/15 ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo pec del Tribunale: prot.tribunale.agrigento@giustiziacert.it.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- la descrizione del bene
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **PROC. E. I. N. 74/2008 Tribunale di Agrigento** all' IBAN IT91 H030 3282 8800 1000 0258 094 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Cauzione vendita del... lotto n...", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il medesimo termine fissato per la presentazione dell'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato

tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Canicattì, 10 giugno 2024

Il Professionista delegato

Avv. Alessandra Balistreri