Studio Legale -Avv. Chetty Nero
Cell. 3297186239
Via Piersanti Mattarella n.77- 92100 Agrigento
Email chetty.nero@virgilio.it
PEC chettynero@avvocatiagrigento.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzioni Immobiliari
****

AVVISO DI VENDITA
CON GARA SINCRONA MISTA (D.M. 26/02/2015 N.32)
PROCEDURA ESECUTIVA N.° 55/2023 RGE

La sottoscritta **Avv. Nero Chetty**, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento

AVVISA

Che il giorno **28 GENNAIO 2027 ore 10.30 e ss**. **presso la sala aste telematiche del gestore della vendita Telematica Edicom (www.garavirtuale.it) in Agrigento in Via Mazzini n.187**, Piano 1, 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 26 febbraio 2015, n. 32, in particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO costituito dai seguenti immobili siti nel Comune di Castrofilippo (AG), Contrada Torre n. 1:
Bene n. 1 – Fabbricato ad uso civile abitazione- immobile disposto su due livelli fuori terra (piano terra e primo piano), costituente abitazione indipendente. Il piano terra è composto da zona giorno con cucina, servizio igienico e locale ripostiglio; il piano primo è adibito a zona notte ed è composto da tre camere da letto e un bagno. L'accesso all'immobile avviene tramite terreno di proprietà esclusiva, ricompreso nella presente procedura esecutiva. Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati: Fg. 7, Part. 776, Sub. 1,Categoria A3, Cl.4, Cons. 8,5 vani, Superficie catastale 178 mq, Rendita € 395,09, Piano T – 1.
Bene n. 2 – Terreno agricolo: Appezzamento di terreno della superficie di mq 3.779, piantumato con alberi di ulivo, ubicato in contesto tranquillo e riservato. Identificato al N.C.E.U. Catasto Terreni Fg. 7, Part. 775, Qualità Mandorleto, Cl.2, Superficie (ha are ca) 37,79, Reddito dominicale € 25,37, Reddito agrario € 12,69.
Bene n. 3 – Terreno: Appezzamento di terreno della superficie di mq 700, privo di colture, ubicato in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG). Identificato al Catasto Terreni Fg. 7, Part. 172, Qualità Sommaccheto, Cl.3, Superficie (ha are ca) 7.00, Reddito dominicale € 0,47, Reddito agrario € 0,11.
Bene n. 4 – Terreno: Appezzamento di terreno della superficie di mq 390, privo di colture, sito in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG). Identificato al Catasto Terreni Fg. 7, Part. 171, Qualità Sommaccheto, Cl.3, Superficie (ha are ca) 3.90, Reddito dominicale € 0,26, Reddito agrario € 0,06.
Bene n. 5 – Terreno: Appezzamento di terreno della superficie di mq 3.580, privo di colture, sito in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG). Identificato al Catasto Terreni Fg. 7, Part. 174, Qualità Seminativo arborato, Cl.3, Superficie (ha are ca) 35.80, Reddito dominicale € 16,64, Reddito agrario € 5,55
Bene n. 6 – Terreno agricolo: Appezzamento di terreno della superficie di mq 3.760, coltivato con alberi di pistacchio, ubicato in Contrada Torre nel Comune di Castrofilippo (AG). Identificato al Catasto Terreni Fg. 7, Part. 175, Qualità Vigneto, Cl.3, Superficie (ha are ca) 37.60, Reddito dominicale € 36,90, Reddito agrario € 14,56
Tutti i terreni risultano vincolati in asservimento all'abitazione.

***

Diritto reale e quota: Proprietà per 1000/1000
Prezzo base: €59.518,65
Offerta minima per l'aggiudicazione ai sensi dell'art. 571 e 572 c.p.c. (corrispondente al 75% del prezzo base): €44.638,98
Aumento minimo: €1.000,00
Difformità catastale: sono state rilevate delle difformità meglio descritte in perizia.
Difformità urbanistico/edilizie e catastali sanabili nei modi e con gli oneri indicati in perizia;
Stato di occupazione dell'immobile: occupato.
Cauzione del 10% del prezzo offerto.
Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

***

Ai sensi dell'art. 591 bis cpc, si avvisa che tutte le attività che a mente degli artt. 571 e segg. cpc devono essere compiute dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, verranno espletate dal sottoscritto

Studio Legale -Avv. Chetty Nero
Cell. 3297186239
Via Piersanti Mattarella n.77- 92100 Agrigento
Email chetty.nero@virgilio.it
PEC chettynero@avvocatiagrigento.it

professionista delegato presso il proprio studio per come in epigrafe. Salvo quanto appresso, ulteriori informazioni per come previsto dall'art. 570 cpc possono essere reperite consultando il presente avviso e i relativi allegati nei portali indicati in avviso di vendita (www.asteannunci.it e/o www.astegiudiziarie.it), ovvero rese dal custode, nella stessa persona del professionista delegato.
Dai medesimi portali, nonché dal portalevenditepubbliche.giustizia.it è possibile accedere al modulo online (obbligatorio) per richiedere di visitare l'immobile e verificare lo stato occupativo dell'immobile aggiornato; maggiori informazioni in argomento potranno comunque essere richieste al sottoscritto professionista delegato.

TERMINI E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto -ad eccezione del debitore- potranno presentare le offerte di acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, munito di procura speciale autenticata da notaio, ovvero a mezzo di procuratore legale nel caso di offerte per persona da nominare ex art. 579 c.p.c..
Le offerte di acquisto potranno essere presentate alternativamente:

- **In modalità analogica–cartacea**, mediante deposito presso lo studio del professionista Delegato, sito in Agrigento, via Piersanti Mattarella n.77 (Tel. 0922/628969 - cell.329/7186239)
- **In modalità telematica**, (a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15)- mediante invio dell'offerta di acquisto all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di Pec del Ministero della Giustizia.

Tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita. Entro tale data e ora, pertanto, dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) **OFFERTA DI ACQUISTO ANALOGICA- CARTACEA:**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del sottoscritto delegato all'indirizzo sopra indicato 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), 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:

- fotocopia del documento d'identità dell'offerente e copia del codice fiscale (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante fotocopie);
- assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva N. 55/2023 R.G.E. - Tribunale di Agrigento", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che verrà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Alternativamente, è consentita la prestazione della cauzione anche a mezzo bonifico bancario utilizzando le coordinate **IBAN del conto corrente** accesso dal delegato presso **l'istituto di credito CREDEM di Agrigento**: **IBAN IT64A0303216600010001168319 intestato a "Proc. Esec. N.55/2023 R.G.E. Trib. Di Agrigento**" (copia della contabile di bonifico dovrà in questo caso essere acclusa all'offerta).
- domanda di partecipazione alla vendita, in bollo (di Euro 16,00), utilizzando l'apposito modello reperibile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato o che, in ogni caso, contenga:
  1) il nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non potrà essere intestato l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta unica domanda, ma completa dei dati di tutti gli offerenti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale andranno indicati anche i dati del coniuge. Se l'offerente è un minore e/o interdetto e/o inabilitato l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri.
  2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

Studio Legale -Avv. Chetty Nero
Cell. 3297186239
Via Piersanti Mattarella n.77- 92100 Agrigento
Email chetty.nero@virgilio.it
PEC chettynero@avvocatiagrigento.it

3) l'indicazione del prezzo offerto, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
4) l'espressa dichiarazione di avere preso visione del presente atto di avviso e della perizia di stima (visionabile sul web su www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it);
5) l'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa...);

B) **OFFERTA DI ACQUISTO SU SUPPORTO TELEMATICO**

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 o 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);

Studio Legale -Avv. Chetty Nero
Cell. 3297186239
Via Piersanti Mattarella n.77- 92100 Agrigento
Email chetty.nero@virgilio.it
PEC chettynero@avvocatiagrigento.it

- 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 <download> detto documento file offertaintegrale.xml, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando il file offerta firmato digitalmente <upload> 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 <link e chiave> 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_xxxxxxxxxxzip.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.

Studio Legale -Avv. Chetty Nero
Cell. 3297186239
Via Piersanti Mattarella n.77- 92100 Agrigento
Email chetty.nero@virgilio.it
PEC chettynero@avvocatiagrigento.it

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 **Procedura Esecutiva Immobiliare R.Es. n. 55/2023- Tribunale di Agrigento, al seguente IBAN IT64A0303216600010001168319** e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale "Cauzione vendita del... ", 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".

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo, partecipano alla gara comparendo innanzi al professionista delegato, il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, al fine di partecipare alla gara tra più offerenti, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.
Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.
Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematiche www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.
Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale, rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato ed analizzate unitamente alle offerte analogiche.
Le offerte analogiche saranno inserite nel portale per poter essere visibili agli offerenti telematici.
In caso di pluralità di offerte cartacee e/o telematiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.
La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.
La misura minima del rialzo è quella stabilita per ciascun lotto. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale, saranno resi visibili, tramite il portale, ai partecipanti presenti dinanzi al delegato.
La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo previsto, senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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 d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità sopra indicata, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte per come sopra.
Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto, secondo la modalità sopra indicata. 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 a mezzo accredito sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di

credito. All'offerente che non risulti vincitore verrà immediatamente restituito l'assegno presentato come cauzione, laddove abbia utilizzato detto strumento di pagamento per costituirla.
L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore a quella di un decimo rispetto al prezzo offerto.
Il termine per il versamento del saldo del prezzo, perentorio e non prorogabile, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti la vendita, può essere liberamente fissato dall'offerente, comunque non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione. In mancanza di indicazioni da parte dell'offerente, ovvero di indicazione di un termine maggiore, il termine si intenderà fissato in 120 giorni.
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 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, una volta presentata, è irrevocabile e di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione dell'offerente alla gara.
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 realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente. Il saldo prezzo e degli altri oneri, diritti e spese andrà effettuato tassativamente a mezzo bonifico utilizzando le coordinate bancarie appresso riportate, salva applicazione alla procedura del disposto dell'art. 41 TUB, nel qual caso l'aggiudicatario attenderà formale comunicazione da parte del delegato con indicazione di due IBAN (ciascuno con indicazione dell'importo da trasmettervi e relative causali). E' onere dell'aggiudicatario comunicare prontamente al professionista delegato l'esecuzione del/dei bonifico/i trasmettendo la relativa documentazione in copia.
Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (utilizzando esclusivamente l'apposito modello reperibile sul portale di questo Tribunale nell'area Esecuzioni Immobiliari, ovvero presso il professionista delegato), con precisazione che, a prescindere dall'eventuale avvenuto saldo del prezzo, in mancanza della suddetta dichiarazione il decreto di trasferimento non potrà essere emesso e il G.E. potrà disporre la revoca dell'aggiudicazione.
Nell'ipotesi di più offerte valide, si darà luogo a gara ex art. 573 cpc tra gli offerenti, la cui base sarà costituita dall'offerta più alta. Il bene verrà aggiudicato a chi abbia effettuato il rilancio maggiore entro il tempo prestabilito (all'inizio della gara verranno esposte ai partecipanti tutte le modalità in dettaglio).
Si precisa tuttavia 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 delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero nel caso siano state presentate domande di assegnazione, il bene sarà aggiudicato a favore del migliore offerente, anche se eventualmente assente al momento dell'esame delle offerte, da individuarsi sulla base dell'entità del prezzo offerto, ovvero, in via subordinata, sulla base dell'entità della cauzione prestata, ovvero in via ulteriormente subordinata, in base al criterio della priorità dell'offerta.
E' data facoltà all'aggiudicatario di versare il saldo del prezzo usufruendo di mutuo ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto della vendita. Un elenco delle Banche disponibili è presente presso lo studio del sottoscritto delegato, ovvero consultando il sito internet dell'A.B.I. [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 speciale 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 a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di

Studio Legale -Avv. Chetty Nero
Cell. 3297186239
Via Piersanti Mattarella n.77- 92100 Agrigento
Email chetty.nero@virgilio.it
PEC chettynero@avvocatiagrigento.it

qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente la vendita e quello precedente), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. La presentazione di una domanda di partecipazione alla vendita, in ogni caso, presuppone la conoscenza della perizia e dell'ordinanza di vendita, nonché l'integrale accettazione delle condizioni di vendita. Entrambi i documenti sono pubblicati e reperibili sui portali di cui sopra,

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

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile verrà effettuata a cura del custode giudiziario e a spese a carico della procedura. E' facoltà dell'aggiudicatario rinunciare alla suddetta facilitazione con dichiarazione da rendersi in calce all'offerta, ovvero raccolta dal professionista delegato in sede di verbale di vendita, ovvero con dichiarazione scritta da far pervenire al medesimo successivamente all'aggiudicazione e preferibilmente entro il giorno in cui verrà versato il saldo del prezzo e degli oneri di trasferimento. In ogni caso, laddove l'aggiudicatario rinunciasse alla facilitazione, lo stesso conserverà la facoltà di procedere autonomamente al rilascio, anche coatto, nelle forme ordinarie previste dagli art. 605 e ss. c.p.c.. Laddove non intenda rinunciarvi, si precisa che è 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 e in mancanza di idonei 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. Ogni onere fiscale conseguente alla vendita sarà 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 somma pari al 20% (25% se trattasi di terreni) del prezzo di aggiudicazione e con le medesime modalità per il versamento del saldo di quest'ultimo. Una volta eseguite le formalità di Legge conseguenti alla vendita, l'eventuale differenza a favore dell'aggiudicatario sarà a questi restituita a mezzo assegno circolare non trasferibile (ovvero bonifico bancario, ove abbia fatto espressa richiesta di detto mezzo in sede di domanda di partecipazione). Ove il deposito si rivelasse insufficiente, l'aggiudicatario è tenuto ad integrarlo nella misura che gli verrà comunicata dallo scrivente delegato a mezzo posta raccomandata A/R o PEC ed entro dieci giorni dalla ricezione di questa. Si evidenzia infine che, siccome consentito in applicazione dei principi di cui a Cass. 4447/2023, che in caso di versamento eseguito nel termine assegnato, ma per somma inferiore al totale del saldo del prezzo e del deposito per oneri e spese di trasferimento, le somme trasmesse verranno, a prescindere dalla causale indicata in bonifico, imputate prima agli oneri e spese di trasferimento e solo successivamente al prezzo. Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto Professionista Delegato nonché Custode Giudiziario Avv. Chetty Nero, con studio in Agrigento, in via Piersanti Mattarella n.77 – cell. 329/7186239, email chetty.nero@virgilio.it, oppure dalla Cancelleria del Tribunale. Per quanto qui non previsto, si applicano le direttive di cui all'ordinanza di delega e le vigenti disposizioni di Legge.

Agrigento 12/10/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Chetty Nero

Firmato digitalmente da
CHETTY NERO
CN = CHETTY NERO
C = IT