Dott. Riccardo Martines
Custode giudiziario e Delegato alla vendita
Via Palermo n° 18, Canicattì (AG)

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 21/2018 R.G.Es.

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto **Dott. Riccardo Martines**, n.q. di custode giudiziario e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe giusta Ordinanza del 13.06.2023 e successiva proroga,

RENDE NOTO

che **il giorno 03.02.2027, alle ore 16:30 e seguenti,** presso il proprio **Studio sito in Canicattì, nella Via Palermo n. 18, e tramite il portale del gestore della vendita telematica *www.astetelematiche.it,*** avrà luogo la *vendita senza incanto* dei seguenti beni immobili:

LOTTO N° 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Castrofilippo nella via Nazionale, censito al *NCEU al Foglio 9, Part. 2213, Sub. 10 (ex sub 2), categ. Cat. A/2, superficie catastale 289 mq, piano 1;*

- Valore di stima €.90.300,00.
- **Prezzo base €.22.857,19.**
- **Offerta minima per l'aggiudicazione** (pari al 75% del prezzo base): **€.17.142,89.**
- **Rilancio minimo (**in caso di gara) di **€.500,00.**
- **Cauzione:** almeno il 10% del prezzo offerto.
- **Acconto spese in caso di aggiudicazione: 20% prezzo di aggiudicazione.**

Descrizione dell'immobile

Si rinvia all'elaborato peritale a ministero dell'Ing. Agnello Eugenio.

L'immobile, allo stato, è occupato dalla parte esecutata.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita si svolge mediante *procedura di vendita sincrona mista* (possibilità di presentazione delle offerte, **alternativamente**, in forma cartacea *oppure* in forma telematica, ex art. 22, D.M. 32/2015).

Ognuno, tranne il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, è ammesso a **presentare l'offerta di acquisto**, secondo le modalità di seguito riportate, **entro le ore 12:00 del giorno che precede la data della vendita**.

In caso di lotto costituito da più beni, l'offerta deve essere presentata per l'intero lotto.

Presentazione dell'offerta con modalità cartacea

Le offerte di acquisto devono essere presentate -previo appuntamento- presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, sito in Canicattì (AG), nella Via Palermo n° 18,

e devono essere contenute in duplice busta sigillata.

Sulla prima busta devono essere indicate:

1) le generalità di *chi presenta l'offerta* (che può anche essere persona diversa dall'offerente);

2) il nome del professionista delegato;

3) la data di vendita.

Nessuna altra indicazione deve essere apposta su detta busta.

All'interno della prima busta, deve essere inserita una seconda busta –anch'essa sigillata- contenente l'offerta.**Sulla seconda busta** devono essere indicati:

1) il numero della procedura;

2)il numero del lotto per il quale si presenta l'offerta;

Detta busta **deve contenere:**

1) domanda di partecipazione alla vendita sottoscritta (apponendo marca da bollo da euro 16,00). E' possibile utilizzare l'apposito modello reperibile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato ovvero altro modello che, in ogni caso, deve indicare: **a)** nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile; **b)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; **c)** l'indicazione del prezzo offerto e del termine per il versamento del prezzo (comunque non superiore a 120 gg dall'aggiudicazione); **d)** l'espressa dichiarazione di avere preso visione del presente atto di avviso e della perizia di stima;

2) fotocopia del **documento di identità** dell'offerente e del **codice fiscale** (in caso di pluralità di persone, andranno inserite altrettante fotocopie);

3) assegno circolare non trasferibile *oppure* copia attestante il versamento a mezzo bonifico della cauzione pari al 10% del prezzo offerto. Detta somma verrà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Presentazione dell'offerta con modalità 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.astetelematiche.it***,** o www.asteannunci.it o www.astegiudiziarie.it ovvero sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (https://pvp.giustizia.it). Dal modulo web, all'uopo, è scaricabile il *"manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica"*.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*** ;l'offerta si intende depositata nel momento in cui è 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, deve, alternativamente, essere *sottoscritta digitalmente* e trasmessa a mezzo posta elettronica certificata, giusta art.12, comma 5, D.M. n. 32/2015, oppure, essere trasmessa a mezzo posta elettronica *certificata per la vendita telematica,* giusta

artt. 12, comma 4 e 13 comma 2, del D.M. n. 32/2015.

L'offerta, ai sensi dell'art.12, comma 1, DM 32 del 2015, **deve contenere: a)** i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; **b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; **c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; **d)** il numero o altro dato identificativo del lotto; **e)** la descrizione del bene; **f)** l'indicazione del referente della procedura; **g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; **h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; **i)** l'importo versato a titolo di cauzione; **l)** la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; **m)** il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera "l"; **n)** l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni; **o)** l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta devono essere allegati gli stessi documenti indicati nel paragrafo precedente (ossia, tra l'altro: fotocopia del documento di identità dell'offerente e del codice fiscale; copia attestante il versamento a mezzo bonifico della cauzione pari al 10% del prezzo offerto)

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) la procura (nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta l'invito a connettersi al proprio portale al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita.

Disposizioni comuni

- Chiunque, eccetto il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, può presentare l'**offerta irrevocabile** di acquisto -in forma cartacea o telematica- **entro le ore 12:00 del giorno antecedente il giorno fissato per l'esame delle offerte.**
- L'offerta, una volta presentata, è **irrevocabile** fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione, e di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione dell'offerente alla gara.
- Ciascun partecipante per essere ammesso alla vendita deve prestare **cauzione** a garanzia dell'offerta di importo pari almeno al **10% del prezzo offerto**. L'importo della cauzione versata è, successivamente, restituito ai non aggiudicatari.
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale l'offerta deve riportare 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 un minore o interdetto o inabilitato l'offerta deve essere sottoscritta dal soggetto che esercita la potestà, la tutela o la curatela e deve essere prodotta/allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

- Se l'offerta è presentata in nome e per conto di una società deve essere prodotto/allegato 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.
- **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.
- L'offerta può essere presentata in nome e per conto altrui **solamente** dal procuratore legale (avvocato) munito di **procura speciale** (procura rilasciata nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata dal notaio, giammai con firma autenticata ex art. 83 c.p.c.).
- E' consentito dal procuratore legale (avvocato) di presentare **offerta per persona da nominare** e, in tal caso, il procuratore si impegna a dichiarare in caso di aggiudicazione il nome della persona rappresentata **entro 3 giorni** dall'aggiudicazione depositando la relativa **procura,** diversamente, l'aggiudicazione divine definitiva al nome del procuratore.
- L'offerente in possesso dei requisiti per fruire di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa) deve, ove intende avvalersene, chiederne l'applicazione.
- **L'offerta d'acquisto è inammissibile** se presentata con modalità diverse rispetto a quelle indicate nel presente avviso (esemplificativamente: presentazione oltre il termine indicato, offerta inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato, cauzione versata oltre il termine o in misura inferiore a quella di un decimo rispetto al prezzo offerto).
- **Modalità della vendita.**

  - Ipotesi di unica offerta valida:

  Qualora l'unica offerta sia di **importo pari o superiore al prezzo base d'asta** l'offerta è accolta.

  Qualora l'unica offerta sia di **importo inferiore al prezzo base d'asta, nei limiti dell'offerta minima ammissibile** (corrispondente al 75% del prezzo base), l'offerta è accolta se non sono state presentate istanze di assegnazione e, altresì, se non vi è la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

  - Ipotesi di più offerte valide:

  Si procede, **in ogni caso**, alla gara -ex art. 573 c.p.c.- tra gli offerenti ammessi.

  Il prezzo base della gara corrisponde a quello della migliore offerta presentata, quindi, a seguito della gara, il bene è aggiudicato all'offerente che ha effettuato il rilancio maggiore entro il tempo prestabilito (tutte le offerte, anche se cartacee, vengono inserite nel portale del Gestore, quindi si prosegue secondo le istruzioni operative del portale stesso).

  Se gli offerenti non aderiscono alla gara il bene è aggiudicato sulla base delle offerte originariamente presentate (*anche a favore dell'offerente assente al momento dell'esame delle offerte*).

  Si precisa che-se gli offerenti non aderiscono alla gara- **ai fini dell'individuazione della migliore offertasi tiene cont**o, nell'ordine, dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; termine indicato per il pagamento del saldo; data della

presentazione dell'offerta.

In presenza di istanza di assegnazione del creditore, ove neppure a seguito della gara sia stata offerta una somma pari o maggiore al prezzo base, il lotto è aggiudicato al creditore istante.

- **L'aggiudicatario deve provvedere al versamento del saldo del prezzo nonché degli oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio e improrogabile); l**e offerte presentate possono indicare un termine più breve.

  Il versamento del saldo deve avvenire con la consegna al Professionista Delegato di un assegno circolare non trasferibile, oppure, attraverso l'accredito della somma sul C/C intestato alla Procedura. Quando all'esecuzione partecipa una banca titolare di credito fondiario, il Professionista Delegato, *con successiva indicazione,* potrà richiedere al soggetto aggiudicatario di versare il saldo del prezzo di aggiudicazione (in tutto o in parte) direttamente a tale banca.
- Ogni onere fiscale conseguente alla vendita è a carico dell'aggiudicatario, pertanto, entro lo stesso termine di 120 gg dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario -**a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita-** deve versare, a mezzo assegno oppure accredito sul C/C intestato alla Procedura esecutiva, la somma pari **al 20% (ovvero 25% in caso di terreni agricoli)** del prezzo di aggiudicazione, *salva la successiva restituzione di quanto versato in eccedenza.*Se il deposito si rivela insufficiente, l'aggiudicatario è tenuto ad integrarlo -entro dieci giorni- nella misura richiesta dal professionista delegato.
- In caso di **mancato versamento del saldo prezzo** e degli altri oneri, diritti e spese entro il termine assegnato, trova applicazione l'art. 587c.p.c.: l'aggiudicazione è *revocata* e, a titolo di multa, l'aggiudicatario, **quanto meno**, *perde tutte le somme fino ad allora versate*.
- E' data facoltà all'aggiudicatario di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento delle somme erogate direttamente in favore della procedura usufruendo di mutuo ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto della vendita. Un elenco delle Banche aderenti alla iniziativa promossa dall'A.B.I. è presente sul sito internet *www.abi.it*.
- L'aggiudicatario può, ai sensi degli artt.508 e 585 c.p.c., previo accordo con il creditore, assumere il debito per il quale si procede ovvero subentrare nel finanziamento ipotecario.
- **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 e non potrà essere revocata per motivo alcuno.

  Conseguentemente, l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di 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 e non indicati, 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.

- **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 (ovvero soggette a restrizione) a spese e cura della procedura.
- Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. l'aggiudicatario potrà, con apposita istanza da formulare entro e non oltre il giorno del versamento del saldo prezzo, chiedere ex art. 560 c.p.c. 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; 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 art. 605 e ss. c.p.c.
- E' onere dell'aggiudicatario presentarsi nel luogo e nel giorno stabilito per la "consegna" dell'immobile. In caso di sua assenza, e in mancanza di idonei altri soggetti disposti ad assumerne la custodia, l'immobile è lasciato nello stato in cui si trova, senza obblighi o responsabilità per la procedura esecutiva e per gli organi della stessa.

Pagamenti

Tutte le somme dovute (esemplificativamente a titolo di cauzione, acconto per le spese e saldo del prezzo) possono essere corrisposte a mezzo **assegno circolare** intestato alla *"Procedura Esecutiva Rif. Tribunale di Agrigento R.G.Es. 21/2018",* oppure, a mezzo **bonifico bancario** sul C/C intestato alla *"Procedura Esecutiva Rif. Tribunale di Agrigento R.G.Es. 21/2018",* IBAN N° IBAN IT82L 030328 288001 000034 7784.

Si precisa che, in caso di versamento a mezzo bonifico, le somme devono risultare **accreditate** sul C/C intestato alla Procedura entro il termini indicati.

****

Alla vendita si applicano tutte le direttive di cui all'Ordinanza di delega nonché le vigenti disposizioni di Legge.

La presentazione delle offerte, presuppone l'integrale conoscenza dell'Ordinanza di delega (le cui disposizioni prevalgono sul presente avviso), dell'Avviso di vendita, della relazione di stima e delle relative integrazioni e di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito accertabili attraverso la visita dell'immobile e desumibili dal fascicolo processuale. I documenti attinenti alla vendita sono consultabili sul sito del Tribunale di Agrigento nonché sui siti: *www.asteannunci.it* e *www.astegiudiziarie.it* .

I soggetti interessati a visionare il bene posto in vendita devono contattare il sottoscritto Professionista previa compilazione dell'apposito modulo presente sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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 dal sottoscritto Professionista delegato presso lo **Studio, sito in Canicattì (AG), nella Via Palermo n° 18 (Tel: 0922/852359 –**

email:studiomartinesriccardo@gmail.com - PEC: *riccardomartines@pec.it*).

Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto Professionista delegato oppure dalla Cancelleria del Tribunale.

Canicattì, 04.11.2026

Il professionista delegato

Dott. Riccardo Martines

F.to digitalmente