AVV. ALESSANDRA BALISTRERI
Via Saragat,8 - 92024 Canicattì (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. 3/2021 R.G.E.

La sottoscritta Balistreri Avv. Alessandra, professionista delegata ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusto 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 **16/02/2027**, **alle ore 17.00** e seguenti**,** presso il proprio studio sito in Canicattì (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 1 (indicato in perizia come "Lotto 1-2"): Agrigento (AG) – Contrada Cannatello – Diritto di usufrutto per la quota di 1000/1000 di fabbricato in corso di costruzione a una sola elevazione fuori terra (piano terra), costituito dalla sola struttura portante in c.a. (travi, pilastri e solaio in latero-cemento), della superficie lorda complessiva di mq 59,30, oltre spiazzale esterno in calcestruzzo di circa mq 330 che circonda il fabbricato, ed annesso terreno circostante della superficie catastale di mq 2.575 (superficie reale indicata in perizia mq 2.515,70), accessibile da strada privata che si immette sulla Via degli Ulivi; il tutto catastalmente così identificato:
- Catasto Fabbricati del Comune di Agrigento, Foglio 164, particella 1274, Contrada Cannatello, piano T, categoria F/3 (unità in corso di costruzione) – fabbricato;
- Catasto Terreni del Comune di Agrigento, Foglio 164, particella 1271, qualità vigneto, superficie are 25 ca 75,– terreno.

Difformità edilizie regolarizzabili nei modi e con gli oneri indicati in perizia, cui si rinvia.
Stato di occupazione dell'immobile: libero
Prezzo base: € 7.260,00
Offerta minima per l'aggiudicazione: € 5.445,00
Rialzo minimo di gara: € 500,00.
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* 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*. 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 comparendo innanzi al Delegato alla vendita. In caso di gara, gli

eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo 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. **Il termine per il versamento del saldo prezzo, così come quello per il versamento del fondo spese di trasferimento, non è soggetto alla sospensione feriale dei termini.**

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), ovvero effettuare bonifico sul c/c intestato alla procedura, per un importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli, per i quali è dovuto un importo pari al venticinque per cento (25%), a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

L'offerta per importi pari o superiori al prezzo base 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 accolta nei limiti e alle condizioni di seguito indicati. L'offerta

inferiore al prezzo base in misura superiore 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.
Il creditore può presentare, sin da subito, istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e ss. c.p.c., per un importo non inferiore a quello previsto dall'art. 506 c.p.c. e pari al prezzo base stabilito per la vendita in corso.
In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o del fondo spese di trasferimento entro il termine assegnato, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, salva la responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente per l'eventuale differenza di prezzo ai sensi degli artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.
In caso di unica offerta valida: (i) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso, l'offerta è accolta; (ii) se l'offerta è inferiore al prezzo base (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta quando non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori (in tal caso, poiché l'istanza di assegnazione non può essere formulata per un prezzo inferiore al prezzo base, l'assegnazione deve essere preferita e il bene verrà assegnato al creditore istante al prezzo base), ovvero quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, a causa della presenza di un fatto nuovo o di un mutamento della situazione sostanziale tale da non rendere più attuale il prezzo base.
In caso di più offerte valide, si procede in primo luogo alla gara ex art. 573 c.p.c. sull'offerta più alta; la gara avrà luogo in ogni caso (anche nell'ipotesi in cui le offerte siano tutte cartacee) mediante inserimento di tutti i partecipanti nel portale www.garavirtuale.it, a prescindere dalla loro forma di partecipazione, e proseguirà secondo le istruzioni operative del portale stesso, con aggiudicazione a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro il tempo prestabilito. 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 verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.
Qualora non si possa fare luogo alla gara per mancanza di adesioni, salvo che sia stata presentata istanza di assegnazione, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente, anche se assente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a colui che abbia depositato l'offerta (telematica o cartacea) per primo, con la precisazione che, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; termine indicato per il pagamento.
All'offerente che non risulti aggiudicatario verrà immediatamente restituito l'assegno presentato come cauzione; la cauzione versata a mezzo bonifico sarà restituita mediante bonifico sul conto di provenienza indicato dall'offerente, al netto delle eventuali spese bancarie.
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).
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% del prezzo di aggiudicazione (25% per i soli terreni agricoli), con le medesime modalità e nel medesimo termine previsti per il versamento del saldo prezzo. Ove il deposito si rivelasse insufficiente, l'aggiudicatario è tenuto ad integrarlo nella misura che gli verrà comunicata dalla scrivente delegata entro dieci giorni dalla ricezione della comunicazione. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per registrazione, trascrizione e voltura catastale (art. 2, comma 7, D.M. 227/2015).
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; ove l'aggiudicatario non formuli tale richiesta nel termine indicato o vi rinunci espressamente, conserverà la facoltà di procedere nelle forme ordinarie previste dagli artt. 605 e ss. c.p.c.
Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dalla professionista delegata presso il proprio studio in Canicattì (AG), Via Saragat n. 8.
Il presente avviso, l'ordinanza di delega e la relazione di stima con i relativi allegati sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it), sul sito ufficiale del Tribunale di Agrigento nella sezione dedicata alle vendite giudiziarie e sui siti www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it. Maggiori informazioni possono essere richieste alla professionista delegata, nominata anche custode giudiziario, presso il suo studio.
Per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

***

DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ 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 Canicattì (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 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. 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 pubblicata sui siti **www.asteannunci.it, 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. 3/2021 R.G.E. – Tribunale di Agrigento", per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Alternativamente è possibile prestare la cauzione a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura le cui coordinate IBAN sono di seguito indicate (copia della contabile di bonifico dovrà in questo caso essere acclusa all'offerta): in tal caso è necessario che l'accredito risulti registrato sul c/c della procedura entro il termine per la presentazione dell'offerta, a prescindere dal momento in cui l'offerente abbia impartito la disposizione, e l'offerente dovrà indicare un proprio IBAN per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione.

***

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, 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 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, ovverosia 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.
Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica; la procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.
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.
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.
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;
- 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. 3/2021 Tribunale di Agrigento*** al seguente IT81M0303216600010000666029 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale “Cauzione vendita – Proc. Es. n. 3/2021 R.G.E.”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme risulti registrato sul conto della procedura entro il medesimo termine fissato per la presentazione dell’offerta (ore 12.00 del 15/02/2027).

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, 30 ottobre 2026

Il Professionista delegato
Avv. Alessandra Balistreri