AVV. ALESSANDRA BALISTRERI
Via Saragat,8 - 92024 Canicattì (AG)
+39 0922 857687 - ale.balistreri@gmail.com
ale.balistreri@avvocatiagrigento.it

TRIBUNALE CIVILE DI AGRIGENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
****

AVVISO DI VENDITA DELEGATA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 127/2009 R.G.E.

La sottoscritta Balistreri Avv. Alessandra delegata al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

ai sensi degli artt. 570 e 591 bis c.p.c., che il giorno **mercoledì 17/02/2027 alle ore 18.00** e seguenti, presso il proprio studio sito in Canicattì (Ag), Via Saragat n. 8, procederà, nel rispetto dell'ordinanza di delega, alla **vendita senza incanto** dei beni immobili di seguito descritti. Per il medesimo giorno ed ora sono convocati gli offerenti e le altre parti la cui audizione è prevista dal codice di rito.

LOTTO 1: Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di:

A) appartamento per civile abitazione in Canicattì (Ag), Via Antonio De Curtis n. 34 (ex Via Sen. Sammartino), piano primo, scala A, servita da ascensore, composto da ingresso-corridoio, ampio soggiorno, due camere, cucina, bagno, doppio servizio e ripostiglio, oltre ampio terrazzo a livello e balcone. Superficie lorda coperta di circa mq 115,65, oltre a circa mq 28,95 di terrazzo e balcone, per una superficie commerciale di circa mq 124,33. Identificato al catasto fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 67, particella 638, subalterno 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani. (in atti: Via Senatore Sammartino snc, piano primo, scala A);

B) locale ad uso autorimessa posto al piano terra del medesimo edificio, con accesso carrabile dalla Via Papa Giovanni Paolo II, senza numero civico, costituito da un unico vano di circa mq 16,80 utili (superficie lorda di circa mq 20,30). Identificato al catasto fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 67, particella 638, subalterno 4, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 18. (in atti: Via da denominare snc, piano terra).

Regolarità urbanistica ed edilizia: non risultano ottemperate le prescrizioni imposte dall'autorizzazione in sanatoria n. 158 del 03/11/2000 (rilasciata ai sensi dell'art. 13 L. 47/1985, pratica edilizia n. 47/2000) per l'adeguamento alla L. 457/1978 delle superfici utili e non residenziali degli alloggi. Il costo dei lavori necessari all'adeguamento delle superfici, indicato in € 1.500,00 nell'ordinanza di vendita del 19.06.2026 con richiamo alla relazione integrativa dell'esperto, resta a carico dell'aggiudicatario ed è già stato detratto dal prezzo base, così come determinato dalla medesima ordinanza, alla quale si rimanda.

Stato di occupazione: immobili occupati da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura.

Prezzo base: € 105.400,00

Offerta minima per l'aggiudicazione: € 79.050,00.

Rialzo minimo di gara: € 1.000,00.

****

LOTTO 2: Proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di appartamento per civile abitazione sito in Canicattì (Ag), Via Antonio De Curtis n. 34 (ex Via Sen. Sammartino), piano secondo, scala A, servito da ascensore. Composto da ingresso-corridoio, ampio soggiorno, tre camere, cucina, bagno e doppio servizio, oltre balconi. Sviluppa una superficie lorda coperta di circa mq 117,55, oltre a circa mq 20,80 di balconi, per una superficie commerciale di circa mq 123,79. Identificato al catasto fabbricati del Comune di Canicattì al foglio 67, particella 638, subalterno 15, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani (in atti: Via Senatore Sammartino snc, scala A).

Regolarità urbanistica ed edilizia: non risultano ottemperate le prescrizioni imposte dall'autorizzazione in sanatoria n. 158 del 03/11/2000 (rilasciata ai sensi dell'art. 13 L. 47/1985, pratica edilizia n. 47/2000) per l'adeguamento alla L. 457/1978 delle superfici utili e non

residenziali degli alloggi. Risulta inoltre una diversa distribuzione interna rispetto agli elaborati progettuali, per opere interne. Il costo dei lavori necessari all'adeguamento delle superfici, indicato in € 1.500,00 nell'ordinanza di vendita del 19.06.2026 con richiamo alla relazione integrativa dell'esperto, resta a carico dell'aggiudicatario ed è già stato detratto dal prezzo base, così come determinato dalla medesima ordinanza, alla quale si rimanda.
Difformità catastali: diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria in atti, regolarizzabile mediante pratica di variazione DOCFA, il cui costo, indicato in € 800,00 nell'ordinanza di vendita del 19.06.2026 con richiamo alla relazione di aggiornamento dell'esperto, resta a carico dell'aggiudicatario ed è già stato detratto dal prezzo base, così come determinato dalla medesima ordinanza, alla quale si rimanda.
Stato di occupazione: immobile occupato da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura.
Prezzo base: € 91.850,00
Offerta minima per l'aggiudicazione: € 68.887,50.
Rialzo minimo di gara: € 1.000,00.

***

Pratiche edilizie: il complesso edilizio è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 15 del 04/04/1997 (pratica edilizia n. 2/1997); a seguito dell'ordinanza di sospensione dei lavori n. 12 del 02/02/2000 e dell'ordinanza di demolizione n. 35 del 10/03/2000, emesse per opere eseguite in difformità dalla predetta concessione (aumento di volumetria, variazione della sagoma), è stata rilasciata l'autorizzazione in sanatoria n. 158 del 03/11/2000 sopra richiamata.
Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, non avendo il concessionario integralmente corrisposto il conguaglio degli oneri concessori relativi al complesso edilizio.
Ove ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985 n. 47, presentando domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
Attestato di prestazione energetica: classe energetica "G", come da attestato redatto dall'esperto e allegato alla relazione di stima originaria.
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 aggiornamenti ed ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto dei beni staggiti desumibili dal fascicolo processuale.
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 sottoscritta professionista delegata presso il proprio studio sopra indicato.

***

DISPOSIZIONI COMUNI

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea, in busta chiusa, secondo le modalità di seguito indicate. 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 deve essere presentata entro le **ore 12.00 del g**iorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte.
Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Agrigento – Procedura esecutiva n. 127/2009 R.G.E.", con indicazione del lotto per il quale si partecipa, da inserire nella busta contenente l'offerta. Nessuna somma è richiesta, in questa fase, quale fondo spese.
L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. All'offerente che non risulti aggiudicatario l'assegno presentato a titolo di cauzione verrà immediatamente restituito al termine delle operazioni di vendita.

L'offerta di acquisto sarà dichiarata inefficace se perverrà non seguendo le modalità indicate e/o oltre il termine previsto, se inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso, ovvero se l'offerente avrà prestato cauzione con modalità diverse da quelle stabilite nel presente avviso o in misura inferiore a un decimo del prezzo offerto.
In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'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 è perentorio e non prorogabile. Nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale, esso è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale.
Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante consegna al professionista delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Agrigento – Procedura esecutiva n. 127/2009 R.G.E.", ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41, comma 4, D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.), nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.
Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve depositare presso il professionista delegato, con le medesime modalità previste per il versamento del saldo prezzo, un ulteriore assegno circolare non trasferibile 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.
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.
Ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.
In 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 le somme versate a titolo di cauzione, che saranno acquisite a titolo di multa, oltre a potergli essere addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzata nella successiva aggiudicazione ad altro offerente (art. 587 c.p.c.).
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 accolta alle condizioni di seguito indicate. 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.
L'istanza di assegnazione può essere fatta dal creditore, sin da subito, per un importo non inferiore a quello previsto nell'art. 506 c.p.c. e pari al prezzo base stabilito per la vendita in corso.
All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.
<u>In caso di unica offerta valida</u>, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso, l'offerta è accolta; se l'offerta è inferiore al prezzo base, in misura non superiore al 25%, l'offerta è accolta, salvo che siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori (nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.), ovvero che 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 di una situazione sostanziale, tale da non rendere più attuale il prezzo base stabilito (quali il mutamento del piano regolatore o

l'estinzione dell'usufrutto durante l'espropriazione della nuda proprietà).
In caso di più offerte valide, si procederà, in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sull'offerta più alta, che si svolgerà innanzi alla professionista delegata con rilanci non inferiori al rialzo minimo sopra indicato per ciascun lotto, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro il tempo prestabilito.
Qualora non si possa far luogo alla gara per mancanza di adesioni, 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.
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, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.
Le offerte devono essere presentate distintamente per ciascun lotto; non è possibile presentare un'unica offerta per più lotti.
È data facoltà agli interessati di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto della vendita. Un elenco delle banche aderenti all'iniziativa promossa dall'A.B.I. è consultabile sul sito internet www.abi.it; gli interessati sono invitati a contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse per maggiori informazioni.
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.
Gli immobili vengono venduti liberi 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.
Per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

***

DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle buste 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) cognome, nome, 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, inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la tutela, la curatela o l'amministrazione e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta un'unica offerta, ma completa dei dati di tutti gli offerenti. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto all'udienza il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
b) i dati identificativi del bene e del lotto 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 indicato nel presente avviso, 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 relazione di stima e delle relative integrazioni ed aggiornamenti, visionabili sul sito internet del Tribunale di Agrigento e sul sito www.astegiudiziarie.it;
e) l'eventuale volontà di avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile.
2. fotocopia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente e copia del codice fiscale;
3. assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Agrigento – Procedura esecutiva n. 127/2009 R.G.E.", con indicazione del lotto per il quale si partecipa, 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.

***

Canicattì, 13 novembre 2026
Il Professionista delegato
Avv. Alessandra Balistreri