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 IMMOBILIARE N. 134/2017 RIUNITA ALLA 200/2018 R.G.E.

La sottoscritta Avv. Alessandra Balistreri, professionista delegato alle operazioni di vendita, vista l'ordinanza di vendita delegata ex art. 591-bis c.p.c. emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento in data 11/06/2024 (oltre ai precedenti provvedimenti di delega del 01/09/2020 e del 19/10/2022); visto il provvedimento reso all'udienza del 12/06/2026

AVVISA

ai sensi degli artt. 570 e 591-bis c.p.c., che il giorno **17/02/2027, alle ore 16.00**, 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. e del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, e che, in particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO N. 1 – CASTELTERMINI (AG) – Via Jan Palach n. 72: piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare destinata ad esposizione dell'attività commerciale, posta al piano secondo di un fabbricato a più elevazioni, con superficie lorda complessiva di mq 324,29 circa. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Casteltermini al **Foglio 35, particella 220, subalterno 5**, zona cens. 2, categoria D/8, piano 2.
Difformità urbanistico/edilizie sanabili nei modi e con gli oneri indicati al punto 4.3 di cui alla perizia di stima a firma dell'Arch. Intorre.
Prezzo base: € 42.187,20
Offerta minima per l'aggiudicazione: € 31.640,40
Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00
Stato di occupazione: libero, ad eccezione di una porzione per la quale pende istanza di mantenimento in detenzione.

LOTTO N. 2 – CASTELTERMINI (AG) – Via Jan Palach n. 72/74: piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare destinata ad attività commerciale, articolata su piano seminterrato (ambiente espositivo, vano deposito e ripostiglio accessibile dalla corte), piano terra (zona uffici, wc e area espositiva) e piano primo (sala espositiva), con superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di mq 1.060,65 circa, oltre area di pertinenza retrostante, posta al piano sottostrada e recintata, di circa mq 235.
Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Casteltermini al **Foglio 35, particella 220, subalterni graffati 4 e 6**, zona cens. 1, categoria D/8, piano S1-T-1.
Difformità urbanistico/edilizie sanabili nei modi e con gli oneri indicati al punto 4.3 di cui alla perizia di stima a firma dell'Arch. Intorre.
Prezzo base: € 152.499,60
Offerta minima per l'aggiudicazione: € 114.374,70
Rilancio minimo in caso di gara: € 1.500,00
Stato di occupazione: libero.

***

La presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'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. 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.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.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.astetelematiche.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. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo innanzi al Delegato, assicurando assoluta parità di trattamento tra le due modalità di partecipazione.

***

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. Nei casi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, questo dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme risulti registrato sul conto della procedura entro lo stesso termine (anche orario) previsto per la presentazione dell'offerta, a prescindere dalla data della disposizione impartita dall'offerente. L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari avverrà sul conto corrente indicato nell'offerta o, in mancanza, su quello utilizzato per il versamento, al netto degli eventuali oneri bancari.

L'offerta 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, o se l'offerente avrà prestato cauzione in misura inferiore al decimo del 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 e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è perentorio, non prorogabile e non è soggetto a sospensione feriale.**

Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile (o vaglia circolare emesso da Poste Italiane S.p.A.) intestato alla procedura esecutiva, con indicazione del relativo numero, 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; in tale ultima ipotesi il delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al creditore fondiario (nella misura dell'80%, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto della procedura), con le relative coordinate.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve versare, con le medesime modalità previste per il saldo prezzo, un ulteriore importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (25% per i soli terreni agricoli), e comunque non inferiore a € 2.100,00 per ciascun lotto, a titolo forfettario per oneri tributari, diritti e 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 entro dieci giorni dalla ricezione della comunicazione.
L'offerta per importi pari o superiori al prezzo base di ciascun lotto è senz'altro ammessa.
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.
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 la cauzione versata, che sarà acquisita a titolo di multa, oltre a potergli essere addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzata nella successiva aggiudicazione ad altro offerente.
I creditori possono presentare istanza di assegnazione, sin da subito, 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 unica offerta valida: (i) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, l'offerta è accolta e si procede all'aggiudicazione; (ii) se l'offerta è inferiore al prezzo base, nei limiti di ammissibilità sopra indicati, l'offerta è accolta quando non siano state presentate istanze di assegnazione (che, non potendo essere formulate per un prezzo inferiore al prezzo base, devono essere necessariamente preferite), 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 di una situazione sostanziale tale da non rendere più attuale il prezzo base stabilito.
In caso di più offerte valide si procede, in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sull'offerta più alta, mediante inserimento di tutti i partecipanti nel portale del gestore, a prescindere dalla loro forma di partecipazione, con l'avvertimento che il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro il tempo prestabilito; in secondo luogo, qualora non si possa fare luogo alla gara per mancanza di adesioni, si farà luogo alla vendita a favore del migliore offerente, anche se assente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, tenendo conto progressivamente – ai fini dell'individuazione della migliore offerta e prima di ricorrere al criterio temporale – dell'entità del prezzo offerto, dell'entità della cauzione prestata e del termine indicato per il pagamento. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.
All'offerente che non risulti aggiudicatario verrà immediatamente restituito l'assegno presentato come cauzione.

È data facoltà all'aggiudicatario di versare il saldo del prezzo usufruendo di un mutuo ipotecario con garanzia di primo grado sullo stesso immobile oggetto della vendita, con versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura. 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 dall'art. 41, comma 5, T.U.B.
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 a carico dell'aggiudicatario.
In caso di immobile occupato, l'aggiudicatario potrà, con apposita istanza da formulare entro e non oltre il termine previsto per il 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; con l'espresso avvertimento che, ove l'aggiudicatario non formuli nel termine previsto la richiesta o vi rinunci espressamente, conserverà la facoltà di procedere nelle forme ordinarie previste dagli artt. 605 e ss. c.p.c.
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 (€ 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 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 di autorizzazione all'acquisto. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese in corso di validità da cui risultino la costituzione della società e i poteri conferiti, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti; 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 indicato nel presente avviso, a pena di esclusione, nonché del termine per il versamento del saldo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, consultabile sui siti www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it; e) l'eventuale volontà di avvalersi di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile; f) in caso di cauzione versata a mezzo bonifico, l'IBAN del conto sul quale restituirla.
2. Fotocopia del documento d'identità dell'offerente e copia del codice fiscale.
3. Assegno circolare non trasferibile (o vaglia circolare emesso da Poste Italiane S.p.A.) intestato a "Procedura esecutiva n. 134/2017 R.G.E. – Tribunale di Agrigento", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. In alternativa, la cauzione può essere prestata a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura alle coordinate IBAN di seguito indicate, con causale "Cauzione vendita del … lotto n. …", allegando all'offerta copia della contabile; l'accredito dovrà risultare entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

***

DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

L'offerta di acquisto telematica deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sui portali www.asteannunci.it o www.astegiudiziarie.it, ovvero sul Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it). Dal modulo web è scaricabile il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". Per presentare l'offerta in via telematica è necessario essere in possesso di una casella PEC e di un dispositivo di firma digitale in corso di validità, rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati.

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, 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) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente Presentatore, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.M. 26.02.2015 n. 32, e recante, a pena di

esclusione, le rispettive quote di partecipazione. Di analoga procura deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale 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.

L'offerta 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 di CRO o TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto di addebito della somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni relative alla vendita; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

All'offerta devono essere allegati (anche in copia per immagine): copia del documento d'identità e del codice fiscale del presentatore e dell'offerente, se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti); la contabile del bonifico della cauzione; se l'offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale dello stesso e del sottoscrittore, nonché del provvedimento di nomina di quest'ultimo e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società o persona giuridica, copia del documento d'identità e del codice fiscale del legale rappresentante sottoscrittore e visura camerale da cui risultino i poteri, ovvero procura, atto di nomina o delibera che li attribuisce; il permesso di soggiorno, qualora l'offerente sia cittadino di Stato non appartenente all'Unione europea o all'EFTA; la procura speciale di cui sopra, quando l'offerta è presentata da più persone o quando il presentatore è un procuratore legale non offerente. Il formato ammesso degli allegati è PDF o p7m, con dimensione massima totale pari a 25 MB.

Il presentatore è tenuto (salvo esenzione ai sensi del D.P.R. 447/2000) al pagamento del bollo digitale (attualmente € 16,00), secondo le indicazioni del Manuale utente. Terminata la compilazione, l'offerta deve essere firmata digitalmente dal presentatore (in linea, oppure fuori linea scaricando, firmando e ricaricando il file offertaintegrale.xml) e confermata; il file dell'offerta firmata in formato "offerta_xxxxxxxxxx.zip.p7m" – che non deve essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidità dell'offerta – va inviato, tramite la casella PEC indicata nell'offerta, all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta deve essere presentata, a pena di inammissibilità, entro il termine sopra indicato; essa si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015). In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia si applica l'art. 15 D.M. 32/2015: solo in caso di malfunzionamento programmato, le offerte telematiche verranno depositate, in alternativa alle modalità analogiche, mediante invio di messaggio PEC all'indirizzo prot.tribunale.agrigento@giustiziacert.it ovvero a mezzo telefax al recapito dell'Ufficio Giudiziario; in caso di malfunzionamento non programmato o non comunicato, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore PEC del mittente.

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **PROCEDURA ESECUTIVA N. 134/2017 R.G.E. TRIBUNALE DI AGRIGENTO – IBAN IT34G0303216600010001013994**, con causale “Cauzione vendita del … lotto n. …”.

Il suddetto bonifico, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il medesimo termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Canicattì, 31.10.2026

Il Professionista delegato
Avv. Alessandra Balistreri