

Studio Legale
Avv. Carmen Augello
Via Regina Elena n.31 – 92024 Canicattì (AG)
Tel./fax 0922/854658
Cell. 3385852370
e-mail: carmen.augello@gmail.com
pec: carmenaugello@avvocatiagrigento.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA DELEGATA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 203/2018 R.G.E.

La sottoscritta avv.Carmen Augello, delegata dal G.E. presso il Tribunale di Agrigento al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 27.05.2024,
vista la delibera adottata dal CSM l'11 ottobre 2017 sulle linee guida in materia di buone prassi nelle esecuzioni immobiliari;
visto il D.M. 26 febbraio 2015 n.32,
vista l'ordinanza di vendita delegata aggiornata con le nuove disposizioni sulla vendita telematica,

AVVISA

ai sensi degli artt. 490 e 570 c.p.c., che **il giorno 5.06.2025**, alle ore 17:30 e ss., presso lo studio della sottoscritta delegata, sito in Canicattì, via Regina Elena n.31 (tel. 0922/854658), procederà alla vendita **senza incanto** con modalità sincrona mista, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato, adibito a civile abitazione, ubicato in Agrigento vicolo San Francesco n. 13, piano T-1°-2° (copertura piana) composto da un piano terra adibito a zona notte, da un piano primo adibito a zona giorno e da una copertura mista a falde ed a terrazzo non accessibile se non tramite una scala esterna amovibile.

Identificato al catasto fabbricati al foglio 142, particella 405-406, subalterno 3, categoria A/3, superficie catastale 147 mq, rendita euro 303,53.

Conformità urbanistico – edilizia

Risultano difformità per cui si rimanda, nello specifico alla perizia di stima redatta dal ctu, arch.Alfonso Lazzaro.

Conformità catastale

Risultano difformità per cui si rimanda, nello specifico alla perizia di stima redatta dal ctu, arch.Alfonso Lazzaro.

Per le suddette difformità si rimanda integralmente alla perizia di stima redatta dall'arch.Alfonso Lazzaro (consultabile sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it) anche per quanto concerne oneri, pesi e spese di regolarizzazione a carico dell'acquirente.

Immobile occupato.

Prezzo base del lotto € 21.116,83



Offerta minima per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base): € 15.837,62

Aumento minimo € 500,00

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI

- Alla vendita può partecipare chiunque, eccetto il debitore.
- E' possibile presentare le offerte sia in forma cartacea che in forma telematica. Coloro che formuleranno l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che formuleranno l'offerta su supporto analogico parteciperanno comprendendo innanzi al professionista delegato per la vendita.
- **Le offerte di acquisto non telematiche** dovranno 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, via Regina Elena n.31 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.
- L'offerta di acquisto deve contenere:
 - 1) la domanda di partecipazione in bollo (da € 16,00), che deve contenere:
 - a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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), nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui si trova il Tribunale ai sensi dell'art.174 disp. att. c.p.c. (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria) 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. 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. Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta un'unica domanda, ma 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 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 del presente avviso, dell'ordinanza di



vendita delegata e della perizia di stima (consultabili sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it);

e) l'eventuale volontà di volersi avvalere di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile ai fini della tassazione del decreto di trasferimento.

2) la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (in caso di pluralità di persone andranno allegate altrettante fotocopie) e del soggetto che sottoscrive l'offerta; la copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

3) un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Agrigento – Procedura Esecutiva Immobiliare n.203/2018 R.G.E." per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, per il lotto per cui si partecipa. In alternativa, sarà possibile versare la cauzione mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla procedura esecutiva utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN **IT76U0303216600010001008232**, indicando nella causale "Cauzione asta del 5.06.2025 proc.esec.n.203/2018 R.G.E. Tribunale di Agrigento" ed allegando alla domanda di partecipazione la contabile di avvenuto pagamento. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello per la deliberazione sulle offerte. Il mancato accredito del bonifico nel termine indicato determinerà l'invalidità dell'offerta.

- In caso di offerta di acquisto presentata telematicamente, il presentatore deve accedere al portale del gestore delle vendite telematiche tramite il sito web www.garavirtuale.it ove selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo web per la presentazione dell'offerta telematica tramite il relativo link fornito dal portale relativo all'esperimento di vendita di cui il gestore delle vendite è incaricato.

- L'offerta per la vendita telematica 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;

j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera j);

l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

- Il presentatore deve inviare l'offerta criptata e i documenti ad essa allegati all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata



priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata. 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 un notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

- 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.
- 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 D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
- Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate, in alternativa alle modalità analogiche, a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Agrigento nei modi previsti dall'art.15 DM 32/15 ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata 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.
- Per essere valida, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita. Entro il medesimo termine dovrà pervenire l'accredito sul c/c intestato alla procedura (IBAN: IT76U0303216600010001008232) della somma versata a titolo di cauzione. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il predetto termine invierà alla casella le credenziali per l'accesso al proprio portale.
- L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, nonché se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.
- L'offerta presentata, sia essa cartacea o telematica, è irrevocabile e pertanto, di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente. La presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega delle operazioni al professionista, dell'avviso di vendita, della perizia 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.



- In caso di unica offerta valida:
 - qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta;
 - qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, 25% rispetto al prezzo a base d'asta), l'offerta è accolta, quando non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori (in quest'ultimo caso, poiché l'istanza di assegnazione non può essere formulata per un prezzo inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, l'assegnazione è certamente più conveniente e deve essere necessariamente preferita) 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 mutamento di una situazione sostanziale, tale da non rendere più attuale il prezzo base stabilito nell'ordinanza di cui all'art.569 c.p.c. (quali mutamento del piano regolatore o estinzione dell'usufrutto durante l'espropriazione della nuda proprietà).
- L'offerta inferiore al prezzo base in una misura superiore al 25% dello stesso verrà dichiarata inammissibile.
- In caso di più offerte valide, si procede:
 - a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, ciò avverrà (in ogni caso e quindi anche nell'ipotesi in cui le offerte fossero tutte cartacee) a mezzo inserimento dei partecipanti alla gara sul portale del gestore della vendita telematica indicato dal G.E. nell'ordinanza di vendita (Edicom), a prescindere dalla loro forma di partecipazione alla vendita e quindi proseguendo secondo le istruzioni operative del portale stesso, fino all'individuazione dell'aggiudicatario vittorioso;
 - b) in secondo luogo, qualora non si possa fare luogo alla gara per mancanza di adesioni, si farà luogo alla vendita a favore del miglior offerente 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;
- con l'espresso avviso che, in ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunto un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art.588 c.p.c.;
 - quindi, all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti che si invitano, sin d'ora, ad essere presente almeno trenta minuti prima dell'orario fissato per l'inizio dell'asta e si procederà al loro esame, contestualmente a quelle depositate con lo strumento telematico:
- in caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- in caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;
- nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che



per primo avrà depositato la busta (telematica o cartacea che sia).

- 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 staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art.588 c.p.c.
 - 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 (con la precisazione che - nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale - il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale), consegnando alla Professionista delegata un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Agrigento - Procedura Esecutiva Immobiliare n.203/2018 R.G.E." ovvero provvedendo entro il medesimo termine a fare accreditare la medesima somma sul c/c intestato alla procedura stessa (IBAN: IT76U0303216600010001008232), trasmettendo al delegato copia della prova della disposizione di bonifico. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa.
 - Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve depositare presso la Professionista delegata un altro assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Agrigento - Procedura Esecutiva Immobiliare n.203/2018 R.G.E.", ovvero effettuare un bonifico sul c/c intestato alla procedura (IBAN: IT76U0303216600010001008232), per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali deve essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza una volta espletate tutte le formalità di legge conseguenti alla vendita. Si ribadisce che ogni onere fiscale conseguente alla vendita resta a carico dell'aggiudicatario e che ove il fondo spese non fosse sufficiente, l'aggiudicatario è tenuto ad integrarlo nella misura e nei termini che verranno tempestivamente comunicati a mezzo lettera raccomandata A/R presso il domicilio eletto dell'aggiudicatario.
- Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di un credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito.
- Si evidenzia che in applicazione dell'art.2, comma 7, D.M. n.227/2015 "sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di 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 presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente".



- Il termine per il versamento del saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è perentorio e non prorogabile.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa, oltre a potergli essere addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, a norma di legge.
- 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 disponibili è consultabile sul sito internet dell'A.B.I. (www.abi.it). Per maggiori informazioni in proposito è possibile rivolgersi direttamente presso detti istituti, evidenziandosi tuttavia che è possibile procedere al trasferimento con contestuale erogazione di mutuo anche con altri istituti di credito.
- 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, anche con riferimento alla Legge n.47/1985 e al D.P.R. n.380/2001 e successive integrazioni e/o modificazioni. Con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del D.P.R. n.380/2001 e di cui all'art.40, comma 6, della citata Legge n.47/1985.
- L'esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento) vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione di stima e successiva integrazione redatte dall'esperto, ai sensi dell'art.173 bis disp.att. c.p.c. alla quale si rimanda).
- 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.
- Inoltre, fermo il disposto di cui all'art.2922 c.c., 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 spese della procedura.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà comunque a carico dell'aggiudicatario.



- Del presente avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega delle operazioni alla professionista e della perizia di stima redatta dall'arch. Alfonso Lazzaro ai sensi dell'art.173 bis disp.att. c.p.c., si procederà a darne pubblica notizia sul portale delle vendite pubbliche, nonché sui siti internet www.asteannunci.it, www.astejudiziarie.it.
 - Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it>, ove nel dettaglio dell'inserzione è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.
 - Maggiori informazioni possono essere fornite dalla sottoscritta Professionista delegata nonché custode giudiziario Avv. Carmen Augello, con studio in Canicattì (Ag), Via Regina Elena n. 31, telefono 0922/854658, oppure dalla Cancelleria – Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Agrigento.
 - Si specifica che 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 dalla sottoscritta Professionista delegata (Tel: 0922/854658 – Posta elettronica ordinaria: carmen.augello@gmail.com; posta elettronica certificata: carmenaugello@avvocatiagrigento.it).
 - Per tutto quanto qui non previsto si applicano le direttive di cui all'ordinanza di delega nonché le vigenti norme di legge.
- Canicattì, 21 febbraio 2025

Il Professionista delegato
Avv. Carmen Augello

