

TRIBUNALE DI SCIACCA
PROC. ES. N° 21/2016
G. E. DOTT.SSA MESSANA

La sottoscritta Dott.ssa Rita Pitruzzella con studio in Agrigento (AG) alla via Regione Siciliana n. 100, nominata delegata per le operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione immobiliare con provvedimento del 04.10.2017 nella procedura esecutiva immobiliare n. 21/2016, specifica che a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. tutte le attività funzionali alla vendita che debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dalla sottoscritta professionista delegata presso il proprio studio, ed al fine di procedere alle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato

Avvisa

Che il giorno **24 settembre 2024** alle ore 10.30 e segg. presso il suo studio in Agrigento (AG) alla via Regione Siciliana n. 100, procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili relativi al giudizio di espropriazione su indicato:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un posto auto per la quota di 1000/1000 sito in Ribera (AG), sito al piano terra di via Trieste n. 2, identificato al catasto fabbricati al foglio 22, particella 1372, sub 11, superficie catastale mq 16, categoria C/6, classe 1. Piena proprietà di magazzino per la quota di 1000/1000 sito in Ribera (AG), piano interrato e avente ingresso sia dalla Via Trieste n. 2 che dal negozio sito al piano terra, identificato al catasto fabbricati al foglio 22, particella 1372, sub 12, superficie catastale mq 253, categoria C/2, classe 2, con difformità urbanistiche sanabili con costi indicati in perizia.

Il prezzo base d'asta dell'immobile ammonta ad € 19.845,00. L'offerta minima efficace ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. (ovverosia inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita) è pari ad € 14.883,75.

Nello specifico si rimanda alla redazione tecnica redatta dal CTU, Arch. Francesco Abisso, alle cui risultanze integralmente ci si riporta, che l'offerente dovrà consultare ed alle quali si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sul sito www.astegiudiziarie.it.

Alle seguenti condizioni:

1. Alla vendita può partecipare chiunque, tranne il debitore;

2. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita presso lo studio del sottoscritto delegato all'indirizzo sopra indicato. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dell'offerente, il nome del professionista delegato e la data di vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora di vendita o altro – deve essere apposta sulla busta. L'offerta in bollo, redatta secondo l'apposito modello di domanda di partecipazione alla vendita reperibile presso lo studio del professionista o presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, dovrà contenere:

- nome, cognome, luogo, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. **Non potrà essere intestato l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.** Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta unica domanda, ma completa dei dati di tutti gli offerenti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale andranno indicati anche i dati del coniuge. Se l'offerente è un minore e/o interdetto e/o inabilitato l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà e/o la tutela e/o la curatela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - 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, nonchè del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;**
 - l'eventuale pagamento rateale entro il termine di dodici mesi dall'aggiudicazione, in rate mensili di pari importo, avuto riguardo all'entità del prezzo indicato;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 - l'indicazione, qualora se ne intenda avvalersi e se ne posseggono i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa);
 - ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
3. Nella busta deve essere inserita una fotocopia del documento di identità di colui che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone, andranno inserite altrettante fotocopie), nonchè copia del codice fiscale dell'offerente;
4. All'offerta deve essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Sciacca - procedura esecutiva n.", seguito dal numero di procedura, per un importo pari al

- 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e che verrà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto. Nessuna somma è richiesta, in questa fase, quale fondo spese; in alternativa al deposito di assegno circolare, la prestazione della cauzione può aver luogo mediante fideiussione autonoma per un importo pari al 10% del prezzo offerto, irrevocabile ed a prima richiesta, da rilasciarsi da banche, società assicuratrici od intermediari finanziari che svolgano in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che siano sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione in favore della procedura esecutiva, con necessità, in tal caso, di deposito di copia della fideiussione rilasciata; di documentazione attestante la natura del soggetto rilasciante la fideiussione e la sottoposizione dello stesso a revisione contabile da parte di società di revisione;
5. L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;
 6. La presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avvisodi vendita, della relazione di stima e delle relative integrazioni ed ogni altrainformazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuale;
 7. Le offerte saranno esaminate il giorno 24 settembre 2024 alle ore 10:30, presso lo studio del professionista delegato sito in via Regione Siciliana n. 100 – 92100 Agrigento (AG);
 8. Per questa data vengono convocati gli offerenti e le altre parti la cui necessaria audizione è prevista dal c.p.c. ai fini della deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. e per l'eventuale gara fra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
 9. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita al partecipante non aggiudicatario al termine della gara;
 10. La misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte in caso di gara è stabilita in € **1.000,00**;
 11. 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), l'offerta è accolta, quando il Professionista delegato non ritiene che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita (ad esempio, quando abbia avuto luogo la presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide) e non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori (in quest'ultimo caso, poichè 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 necessariamente da preferire);

12. In caso di più offerte valide, si procede:

- In primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sull'offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto;
- In secondo luogo, qualora non si possa fare luogo alla gara in mancanza di adesioni, il professionista delegato dovrà valutare se vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; e di conseguenza, qualora non lo ritenga possibile e, purchè non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, si farà luogo alla vendita a favore del migliore 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;
- 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.;

13. 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 al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Sciacca – procedura esecutiva n. ... - con indicazione del relativo numero; sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 41 c. 4 T.U.B. ove applicabili (disponendo fin d'ora che l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto, dovrà essere versato direttamente al creditore fondiario la parte di prezzo corrispondente al credito **entro il termine di 60 giorni dall'aggiudicazione**);

14. Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve depositare presso il professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Sciacca – procedura esecutiva n. ... - con indicazione del relativo numero, per un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali deve essere versato un importo pari al 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;

15. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa;
16. Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte dle prezzo corrispondente al suo complessivo credito; in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento; in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma I, n. c.p.c. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento; in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 10.01.1994, nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione definitiva; in difetto l'aggiudicatario sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e suo rischio (art.55, comma I, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993). A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro cinque giorni – a mezzo di nota specifica – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme, in tal modo verstaee, deve intendersi meramente provvisoria, e perciò soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita. In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè in caso di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D. Lgs. n. 385/1993); in caso di procedura esecutiva in corso alla data della L. 1944, entro quindici giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purchè il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di $\frac{2}{5}$ al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul ofndo ai $\frac{3}{4}$ del relativo prezzo (art. 61, comma I, R. D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comm 6, D. Lgs n. 385/1993); nel caso di venidta in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese: nel termine di 15 giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto); in caso di procedura esecutiva

- in corso alla data dell'01.01.1994 nel termine di trenta giorni dalla aggiudicazione definitiva (art. 62 comma 1 R.D. n. 646/1905 applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs n. 385/1993, il subentro del contratto è subordinato al consenso dell'istituto. 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.;
17. E' data facoltà all'aggiudicatario di versare il saldo prezzo usufruendo di un mutuo ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto della vendita. Le banche che hanno stipulato con il Tribunale una convenzione in proposito sono Banca Carige Spa, filiale di Agrigento (tel 0922.40285), e Banco di Sicilia, filiale di Agrigento (tel 0922.481111). Per maggiori informazioni in proposito è possibile rivolgersi direttamente presso detti istituti, evidenziandosi tuttavia che è comunque possibile procedere al trasferimento con oncostatale erogazione del mutuo anche con altri istituti;
 18. Gli aggiudicatari potranno, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 L. n.47 del 1985 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche e/o integrazioni;
 19. E' a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica;
 20. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pendenze accessorie, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
 21. La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
 22. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali per l'anno corrente la vendita e quello precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
 23. La liberazione dell'immobile, nel caso in cui risulti occupato dal debitore o da terzi senza titolo, verrà effettuata a cura del custode giudiziario e con spese a carico dell'acquirente;
 24. Ogni onere fiscale conseguente alla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
 25. La visione degli immobili sarà consentita, ove possibile e previa richiesta non oltre 15 giorni

prima della data fissata per la vendita;

26. Per ulteriori chiarimenti ed informazioni sugli immobili e per l'eventuale visione degli stessi si prega di contattare gli indirizzi e-mail o telefonici indicati (ritapitruzzella80@gmail.com; ritapitruzzella@arubapec.it; tel 0922.1923411);
27. Per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di Legge.

Agrigento, 24.06.2024

L'ausiliario del G.E.
Dott.ssa Rita Pitruzzella