

*Studio Legale  
Avv. Carmen Augello  
Via Regina Elena n.31 – 92024 Canicatti (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. 140/2016 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 18.03.2019;

**premessso**

che con avviso di vendita del 6.09.2019 veniva fissato l'esperimento di vendita dei beni di cui ai lotti nn.1 e 2 per il 6.12.2019;

che con ordinanza del 5.11.2019 il G.E. sospendeva l'esperimento di vendita fissato con riferimento al solo lotto n.1;

che l'asta del 6.12.2019 esperita per il solo lotto n.2 andava deserta;

che con avviso di vendita del 20.12.2019 veniva fissato l'esperimento di vendita per il 25.03.2020, provvedendo regolarmente agli adempimenti pubblicitari e alle rituali notifiche a tutte le parti;

che, nelle more, veniva emanato il D.L. n. 11/2020 "Misure straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e contenere gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria" disponendo circa la sospensione delle udienze e dei termini processuali fino al 22.03.2020;

che con provvedimento del 10.03.2020 a firma del Presidente della Sezione Civile del Tribunale di Agrigento, Dott. Marco Salvatori, e dei Giudici delle Esecuzioni Dott.ssa Rossana Musumeci, Dott.ssa Beatrice Ragusa e Dott.ssa Federica Bonsangue, venivano differiti tutti gli esperimenti di vendita fissati nel periodo di sospensione feriale (fino al 22.03.2020) nonché di quelli fissati successivamente al 22.03.2020 fino al 31.05.2020, ai fini dell'applicazione delle previsioni di cui al D.L. n. 9/2020 per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19;

che, pertanto, la celebrazione dell'esperimento di vendita già fissato per il 25.03.2020 veniva differita;

che la sospensione delle udienze e dei termini processuali, con ulteriori provvedimenti legislativi, è stata prorogata dapprima fino al 15.04.2020 e poi fino all'11.05.2020;

Per quanto sopra,

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 sulle vendite telematiche,

vista l'ordinanza del G.E. dell'1.04.2020 che ha disposto la prosecuzione della vendita per entrambi i lotti pignorati stabilendo che *“la natura parzialmente o totalmente abusiva dell'immobile pignorato, per espressa previsione normativa, non ne impedisce la vendita in sede esecutiva, a condizione che lo stato edilizio ed urbanistico dello stesso risulti compiutamente descritto nell'avviso di vendita, e pertanto, sia conoscibile dei potenziali aggiudicatari”*,

#### AVVISA

ai sensi degli artt. 490 e 570 c.p.c., che **il giorno 9 settembre 2020**, alle ore 14:30 e ss., presso la sala aste degli uffici Edicom sita in Agrigento, via Mazzini n.187, (tel. 0922/854658), procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti beni immobili:

#### **LOTTO 1:**

villetta a due piani fuori terra, sita in Lampedusa in via della Via Lattea, che comprende un'abitazione con box auto e deposito a piano terra (cespite A) ed un'abitazione al piano primo (cespite B).

**Cespite A)** abitazione posta al piano terra con accesso autonomo ed indipendente dall'altra abitazione di cui si compone il fabbricato. E' composta da due camere da letto, da un'altra cameretta, da cucina-pranzo, salotto, bagno e disimpegno centrale. Accorpato all'alloggio ma con accesso dall'esterno vi è un locale box auto e deposito. Identificato al catasto fabbricati al foglio 15, particella 667, subalterni 2-4, categoria C/2, classe 2, superficie catastale 101 mq, rendita euro 302,54.

**Cespite B)** abitazione posta al piano primo cui si accede tramite una scala esterna indipendente dall'altra abitazione di cui si compone il fabbricato la quale conduce alla veranda. E' composta da tre camere da letto, da cucina – soggiorno, bagno e disimpegno centrale. L'ingresso all'alloggio avviene dalla veranda. Identificato al catasto fabbricati al foglio 15, particella 667, subalterni 3-5, categoria A/7, classe 2, vani 5, rendita euro 555,19.

Situazione urbanistica ed edilizia: sono state riscontrate delle difformità. Invero dalla relazione di stima depositata in data 5.9.2017, emerge che l'immobile è stato costruito in forza di regolare concessione edilizia rilasciata dal competente ufficio tecnico del Comune di Lampedusa e Linosa, concessione edilizia n. 37 del 18.7.1991, e successiva concessione edilizia n 19 del 21.4.1993 per i lavori di variante e che, tuttavia “non vi è rispondenza con lo stato attuale. Infatti sebbene siano state rispettate le dimensioni planovolumetriche del disegno architettonico, il fabbricato risulta trovarsi in uno stato di abuso edilizio in quanto il corpo di fabbrica previsto interrato adesso si trova completamente libero del terreno circostante e altimetricamente al piano terra, a quota della via della Via Lattea, e il soprastante piano adibito ad abitazione si trova a quota primo piano. A questo si aggiunge che l'originario piano interrato che doveva essere adibito ad autorimessa e deposito, oggi ha destinazione abitazione con annesso box auto e deposito. Quindi esiste un'irregolarità edilizia e un abuso consistente in un aumento del numero di piani fuori terra (massimo consentito dallo strumento urbanistico 1 piano fuori terra), in un aumento della volumetria prevista in progetto e in una variazione di destinazione d'uso. A questo va aggiunto che è stato violato il vincolo paesaggistico a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 non essendo stato richiesto preventivamente il Nulla Osta all'ente preposto alla tutela. A

norma del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni come recepito con varianti, modifiche ed integrazioni dalla L.R. Sicilia n. 16 del 10.08.2016 e dei vigenti strumenti urbanistici (P.D.F. e Piano Paesaggistico delle Isole Pelagie di cui al Decreto Assessoriale n. 18 del 17/11/2013) del comune di Lampedusa e Linosa l'abuso edilizio viene classificato come totale difformità ai sensi dell'articolo 31 comma 1 e dell'art. 32 comma 5 del DPR 380 sopra citato e non vi è alcuna possibilità di sanatoria amministrativa con il pagamento dell'oblazione a norma del comma 1 dell'articolo 36 del DPR 380 venendo a mancare la doppia conformità in quanto sono superati i limiti massimi dei parametri urbanistici previsti dallo strumento urbanistico vigenti al momento dell'abuso e allo stato attuale per cui l'immobile abusivo potrebbe essere soggetto ad ordinanza di demolizione.” (cfr. pag. 10 relazione di stima del lotto 1, a firma dell'ing. Onofrio Puglisi).

Situazione catastale: sono state riscontrate delle difformità in quanto “non esisteva rispondenza con le planimetrie catastali in quanto il magazzino al piano S1 individuato in catasto con i sub 2-4 oltre a trovarsi non più interrato bensì al piano terra, a seguito dello sbancamento a quota della Via della Via Lattea, allo stato attuale è destinato ad abitazione a tutti gli effetti e pertanto il soprastante immobile individuato con i subalterni 3-,5 sebbene sia perfettamente rispondente alla planimetria catastale, adesso non si trova al piano terra con annessa pertinenza circostante ma a quota primo piano.

Nello specifico, si rimanda integralmente alla perizia di stima depositata in data 5.09.2017 ed alle successive integrazioni del 6.11.2017 e del 5.12.2019 redatte dall'ing. Onofrio Puglisi (consultabili sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it)) anche per quanto concerne eventuali oneri, pesi e spese di regolarizzazione a carico dell'acquirente.

Prezzo base del lotto: € **300.098,41**

Offerta minima per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base): € **225.073,81.**

Aumento minimo € 2.000,00.

## **LOTTO 2:**

villetta unifamiliare sita in Linosa, via Arena Bianca, posta al piano terra con circostante area pertinenziale costituita da piazzale e giardino. E' composta da tre camere da letto, da cucina-pranzo, doppio servizio, disimpegno-ingresso che ha accesso diretto dall'esterno e da un ripostiglio nel sottoscala. Dalla cucina-pranzo si accede al porticato il quale è in comunicazione diretta con il piazzale e con il giardino.

Identificato al catasto fabbricati al foglio 23, particella 156, subalterno 2, categoria A/7, classe 3, vani 6,5, P T, rendita euro 688,18.

Situazione urbanistica ed edilizia: sono state riscontrate delle difformità; invero il ctu ha rilevato “soltanto alcune discordanze nelle quotature dimensionali, nella rappresentazione grafica della divisione interna dei vani e degli spessori dei muri interni probabilmente dovute alla mancanza di un attento rilievo del fabbricato nel suo stato di fatto da parte del tecnico redattore dell'elaborato grafico. Si ritiene che il fabbricato non abbia mai subito variazioni nella consistenza dimensionale e strutturale e che non ci siano irregolarità edilizie degne di nota.” (cfr. pag. 8 della Relazione di stima resa in ordine al lotto 2).

Situazione catastale: sono state riscontrate difformità; invero “non esiste rispondenza con la planimetria catastale di cui al protocollo n. AG0012015 del 26/01/2006 in quanto la sagoma del fabbricato sul lato sud non è conforme allo stato di fatto, sullo stesso lato non è rappresentato il porticato, la posizione della scala è errata, la distribuzione interna dei vani e le aperture esterne non sono conformi allo stato dei luoghi, l'altezza utile non è corretta, non è rappresentato il vano ripostiglio sottoscala. Nello specifico, si rimanda integralmente alla perizia di stima depositata in data 5.09.2017 ed alle successive integrazioni del 6.11.2017 e del 5.12.2019 redatte dall'ing. Onofrio Puglisi (consultabili sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), su PVP ) anche per quanto concerne eventuali oneri, pesi e spese di regolarizzazione a carico dell'acquirente.

Prezzo base del lotto: € **149.965,05**

Offerta minima per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base): € **112.473,79.**

Aumento minimo € 1.500,00.

#### **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 comparando 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 Canicatti, 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 e delle successive integrazioni (consultabili sui siti web [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), su PVP );

**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.140/2016 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 IT50C0303282880010000206577, indicando nella causale "Caucione asta del 09.09.2020 proc.esec.n.140/2016 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](http://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](mailto: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:IT50C0303282880010000206577) 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.140/2016 R.G.E." ovvero provvedendo entro il medesimo termine a fare accreditare la medesima somma sul c/c intestato alla procedura stessa (IBAN:IT50C0303282880010000206577), 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.140/2016 R.G.E.", ovvero effettuare un bonifico sul c/c intestato alla procedura (IBAN:IT50C0303282880010000206577), 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](http://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 redatta 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.
- Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura. E' onere dell'aggiudicatario presentarsi nel luogo, giorno, e orario stabilito per la presa in possesso dell'immobile per come gli verrà comunicato. In caso di sua assenza, in

manca di altri soggetti disposti ad assumerne la custodia, l'immobile verrà lasciato nello stato in cui si trova, senza obblighi o responsabilità per la procedura esecutiva e/o per gli organi della stessa e nulla l'aggiudicatario potrà in proposito reclamare anche successivamente. Ai sensi dell'art.560 c.p.c., all'aggiudicatario o all'assegnatario è data facoltà di esentare il custode da tale attività, facendosi carico delle relative spese, con dichiarazione da farsi in sede di verbale di aggiudicazione ovvero con dichiarazione successiva che potrà essere inviata alla sottoscritta professionista delegata fino al compimento delle operazioni di liberazione.

- 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 e delle successive integrazioni redatte dall'ing. Onofrio Puglisi ai sensi dell'art.173 bis disp.att. c.p.c., si procederà a darne pubblica notizia sul portale delle vendite pubbliche, sul sito ufficiale del Tribunale di Agrigento nell'apposita sezione dedicata alle vendite giudiziarie, nonché sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), su PVP.
- 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](mailto:carmen.augello@gmail.com); posta elettronica certificata: [carmenaugello@avvocatiagrigento.it](mailto: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, 08.06.20

**Il Professionista delegato**  
**Avv. Carmen Augello**