



TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA DELEGATA
nella **Procedura Esecutiva N. 25/2012**

Il sottoscritto Dott. Ettore Gucciardo, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del 27.03.2019 a firma del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa V. Pipitone,

AVVISA

che il giorno **08/10/2020 alle ore 11:00** e segg. presso la Sala d'Aste sita in Agrigento, Via Mazzini n.205, Piano 3 interno 39 (Centro Direzionale), 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., in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, in particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Casteltermini (Agrigento) Via Martiri d'Ungheria n°17.

Composto da Corridoio, Cucina, n. 2 ripostigli, WC oltre a ulteriori tre vani posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 149,9.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 35 mappale 239 subalterno 6, categoria A/3, classe 2, composto da vani 5 vani, - rendita: euro 170,43.

L'immobile presenta difformità con riferimento alla normativa urbanistica-edile regolarizzabili mediante Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/02/85, n.47) e risulta non conforme, ma regolarizzabile ai fini catastali.

Prezzo base d'asta € 25.658,00 offerta minima per l'aggiudicazione (pari al 75% del prezzo base d'asta) € 19.244,00 offerte in aumento € 1.000,00

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dall'esperto Arch. Francesco Alongi, 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 vincoli, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabile sui siti internet <http://www.astegiudiziarie.it>, www.asteanunci.it e sul sito ufficiale del Tribunale di Agrigento nell'apposita sezione dedicata alle vendite giudiziarie.

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 comparando innanzi al Delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al Delegato alla vendita.

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 d'acquisto è irrevocabile. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte per come sopra.

- Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura abbia luogo entro lo stesso termine (anche orario) previsto per la presentazione dell'offerta.

- L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione o nell'IBAN di riferimento per la restituzione della cauzione indicato specificatamente dall'offerente ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

- L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore a quella di un decimo rispetto al prezzo offerto.

- Il termine per il versamento del saldo del prezzo, perentorio e non prorogabile, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti la vendita può essere liberamente fissato dall'offerente, comunque non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione. In mancanza di indicazioni da parte dell'offerente, il termine si intenderà fissato in 120 giorni. Il versamento del saldo del prezzo può effettuarsi consegnando entro il termine predetto al Professionista Delegato un assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva con indicazione del relativo numero di R.G.Es. - Tribunale di Agrigento, ovvero provvedendo entro il medesimo termine a fare accreditare la medesima somma sul c/c intestato alla procedura stessa, trasmettendo al delegato copia della prova della disposizione del bonifico.

- Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare 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, con le medesime modalità per il versamento del saldo di quest'ultimo, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita. Una volta eseguite le formalità di Legge conseguenti alla vendita, l'eventuale differenza a favore dell'aggiudicatario sarà a questi restituita a mezzo assegno circolare non trasferibile (ovvero bonifico bancario, ove abbia fatto espressa richiesta di detto mezzo in sede di domanda di partecipazione). Ove il deposito si rivelasse insufficiente, l'aggiudicatario è tenuto ad integrarlo nella misura che gli verrà comunicata dallo scrivente delegato a mezzo posta raccomandata A/R ed entro dieci giorni dalla ricezione di questa.

- Il versamento del saldo prezzo (con esclusione degli altri oneri, imposte e spese per come appresso) potrà essere effettuato, ove così espressamente richiesto in sede di domanda di partecipazione, in rate mensili di pari importo comunque entro un termine finale non superiore a dodici mesi dall'aggiudicazione. Si precisa tuttavia che, in questo caso, l'offerta sarà soggetta a valutazione preventiva circa la sua ammissibilità avuto riguardo per l'entità del prezzo complessivamente offerto e, pertanto, potrebbe essere rifiutata.

- L'offerta per importi pari o superiori al prezzo base di ciascun lotto è senz'altro ammessa. L'offerta per importo inferiore al prezzo base, ma che preveda una riduzione, rispetto a questo, non

superiore al 25%, potrà essere ammessa, salvo che il sottoscritto delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero nel caso siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori. L'offerta inferiore al prezzo base in una misura maggiore al 25% dello stesso verrà dichiarata inammissibile.

- L'offerta, una volta presentata, è irrevocabile e di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione dell'offerente alla gara.

- 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 tutte le somme fino ad allora versate che verranno acquisite a titolo di multa, oltre a potergli essere addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente.

- Nell'ipotesi di più offerte valide, si darà luogo a gara ex art. 573 c.p.c. tra gli offerenti, la cui base sarà costituita dall'offerta più alta. Il bene verrà aggiudicato a chi abbia effettuato il rilancio maggiore entro il tempo prestabilito (all'inizio della gara verranno esposte ai partecipanti tutte le modalità in dettaglio). Si precisa tuttavia che, in presenza di istanza di assegnazione, ove neanche a seguito della gara sia stato comunque raggiunto un prezzo finale pari o maggiore al prezzo base, il lotto non verrà aggiudicato agli offerenti, ma al creditore che abbia tempestivamente presentato l'istanza di assegnazione.

- Nell'ipotesi di gara aperta in cui gli offerenti, tuttavia, non vi aderiscano, salvo che il sottoscritto Professionista Delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che non sia stata avanzata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, il bene verrà aggiudicato 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: 1) dell'entità del prezzo offerto; 2) dell'entità della cauzione prestata; 3) del termine indicato per il pagamento.

- All'udienza di vendita saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti 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 75% del 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 stato 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.. All'offerente che non risulti vincitore verrà immediatamente restituito l'assegno presentato come cauzione.

- È data facoltà all'aggiudicatario di versare il saldo del prezzo usufruendo di mutuo ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto della vendita. Un elenco degli istituti bancari aderente all'iniziativa promossa dall'A.B.I. è consultabile sul sito <http://www.abi.it/Pagine/Normativa/Affari-Legali/Procedure-esecutive-Aste-immobiliari.aspx>, ovvero presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, con invito a contattare le sedi o filiali delle banche stesse.

- 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 speciale in materia.

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è, per ciascun lotto, a

corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita 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 condominiali per l'anno corrente la vendita e quello precedente), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/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 di questo tipo verranno cancellate a spese e cura della procedura.

- Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile verrà effettuata a cura del custode giudiziario e a spese a carico della procedura. All'aggiudicatario è data facoltà di rinunciare alla suddetta facilitazione sia con dichiarazione da farsi in sede di verbale di aggiudicazione, sia con dichiarazione successiva che potrà essere rimessa allo scrivente delegato fino al compimento delle operazioni di liberazione. È 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 mancanza di idonei 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. Ogni onere fiscale conseguente alla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

- La presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente atto di avviso, della perizia di stima e delle relative integrazioni nonché 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.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto Professionista Delegato nonché Custode Giudiziario dott. Ettore Salvatore Gucciardo, con studio in Agrigento, Via Gibilterra, 6, tel./ 3286482250, oppure dalla Cancelleria del Tribunale.

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, saranno eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio, Agrigento, Via Gibilterra n. 6, tel.3286482250 email: *gucci_e@hotmail.it* PEC: *dr.ettoregucciardo@pec.it*.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le direttive di cui all'ordinanza di delega nonché 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 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 l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta; All'interno di questa seconda busta dovrà essere inserito:

1. una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di colui che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone, andranno inserite altrettante fotocopie);
2. assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Agrigento- Proc. Esecutiva n° _____" con indicazione del relativo numero, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e che verrà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto. Alternativamente è possibile prestare la cauzione a mezzo bonifico bancario utilizzando le coordinate IBAN della procedura esecutiva stessa e di seguito indicate (copia della contabile di bonifico dovrà in questo caso essere acclusa all'offerta);
3. l'offerta, in bollo, utilizzando l'apposito modello reperibile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato o che, in ogni caso, contenga:
 - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale deve anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è un minore e/o interdetto e/o inabilitato l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto all'udienza 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;
 - 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, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima (visionabile sul web su www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, e sul sito ufficiale del Tribunale di Agrigento nell'apposita sezione dedicata alle vendite giudiziarie);
 - l'eventuale pagamento rateale entro il termine di dodici mesi dall'aggiudicazione, in rate mensili di pari importo, avuto riguardo dell'entità del prezzo offerto;
 - l'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa);

DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è

possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, ovvero sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>). Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

L’offerta d’acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà 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’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta.

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell’art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- ➔ il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l’offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, allegandola all’offerta; se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l’offerta deve essere sottoscritta - oppure, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- ➔ l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- ➔ l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- ➔ il numero o altro dato identificativo del lotto;
- ➔ l’indicazione del referente della procedura;
- ➔ la descrizione del bene;
- ➔ la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- ➔ il prezzo offerto;
- ➔ il termine per il versamento del saldo prezzo;
- ➔ l’importo versato a titolo di cauzione;
- ➔ la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- ➔ il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- ➔ l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- ➔ l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Procedura esecutiva RIF. Proc.Esecutiva n. 25/2012 R.G.E. Tribunale di Agrigent" al seguente IBAN IT 66 R 03032 16600 010000224630, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Cauzione vendita del... lotto n...", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il medesimo termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Nel caso in cui 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 notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

AGRIGENTO, 29/07/2020

Il professionista delegato
Dott. Ettore Gucciardo