STUDIO LEGALE
AVV. CHETTY NERO
Piazza Diodoro Siculo 8- 92100 Agrigento (AG)
Tel. 0922/080065-cell. 329/7186239-
e-mail chetty.nero@virgilio.it
Pec: chettynero@avvocatiagrigento.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE
****

AVVISO DI VENDITA
CON GARA SINCRONA MISTA (D.M. 26/02/2015 N.32)
PROCEDURA ESECUTIVA N.° 106/2011 RGE

La sottoscritta avv. Nero Chetty, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento del 30.5.2022, rinnovata in data 13/06/2025

AVVISA

Che il **giorno 12/11/2025 ore 11.15** presso la sala aste del gestore della vendita telematiche Gruppo Edicom, **in Agrigento, in Via Mazzini n.187,** procederà alla vendita sincrona mista dei seguenti beni immobili

Lotto unico: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Agrigento, Via Francesco Petrarca, 2/bis. Composto da un unico grande locale suddiviso in diversi ambienti attraverso delle pareti realizzate con mobili e struttura precaria. Posto al piano Terra di un edificio condominiale, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 431,9. L'immobile si affaccia su spazio esterno libero di pertinenza che è comune ad altro immobile, come si può rilevare dalla perizia di stima a firma dell'arch. Doride Saeva e da planimetria allegata.
All'immobile si può accedere sia dall' atrio condominiale dell'edificio sia da ingresso autonomo dalla via Petrarca n. 2 bis, da cancello di proprietà esclusiva della ditta, attraversato il quale, si accede allo spazio esterno adiacente all'immobile. Si precisa che tale spazio libero di pertinenza, adiacente all'immobile, non risulta avere un sub catastale autonomo e pertanto -in sede di redazione della perizia di stima- è stato valutato a corpo direttamente nella stima dell'immobile ed il suo valore è stato inglobato nel complessivo valore di stima dell'immobile principale (cfr. **chiarimenti del 25 marzo 2014 in atti rese dal perito stimatore** in ordine alla carenza di autonoma identificazione catastale dello spazio esterno e alla valutazione dello stesso).

Identificato in catasto:
- fabbricati: fg. 148 mapp. 369 sub. 46, cat. C/2, cl. 2, composto da vani 295 mq, posto al p. T, rendita: € 1.447,37.
- fabbricati: fg. 148 mapp. 369 sub. 47, cat. C/2, classe 2, composto da vani 105 mq, posto al p. T, rendita: € 515,17.

Prezzo base: **€171.998,43**
Offerta minima per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base): **€128.998,82**
Aumento minimo: €1.500,00
Cauzione del 10% del prezzo offerto.

Conformità urbanistico edilizia*:* Sono state riscontrate le seguenti difformità: modifiche interne e variazione di destinazione d'uso da abitazione a magazzino, regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47) Cfr. **Perizia di stima**.

****

TERMINI E MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati all'acquisto -ad eccezione del debitore- potranno presentare le offerte di acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, munito di procura speciale autenticata da notaio, ovvero a mezzo di procuratore legale nel caso di offerte per persona da nominare ex art. 579 c.p.c..
Le offerte di acquisto potranno essere presentate alternativamente:

- **In modalità analogica–cartacea**, mediante deposito presso lo studio del professionista Delegato, sito in Agrigento, Piazza Diodoro Siculo n.8 (Tel. 0922/080065 - cell.329/7186239)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

➢ **In modalità telematica, (**a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15)- mediante invio dell'offerta di acquisto all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intende depositata solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di Pec del Ministero della Giustizia.

Tutte le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita. Entro tale data e ora, pertanto, dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA DI ACQUISTO ANALOGICA- CARTACEA:

- Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del sottoscritto delegato all'indirizzo sopra indicato 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), il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che, invece, deve recare, all'esterno, l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta.
- Nella seconda busta dovranno essere inseriti:

✓ fotocopia del documento d'identità dell'offerente e copia del codice fiscale (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante fotocopie);

✓ assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva N. 106/2011 R.G.E. - Tribunale di Agrigento", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che verrà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Alternativamente, è consentita la prestazione della cauzione anche a mezzo bonifico bancario utilizzando le coordinate IBAN del conto corrente accesso dal delegato presso l'istituto di credito **CREDEM di Agrigento: IBAN IT59L030 3216 6000 1000 0792 550 intestato a "Proc. Esec. N.106/2011 R.G.E. Trib. Di Agrigento**" (copia della contabile di bonifico dovrà in questo caso essere acclusa all'offerta).

✓ domanda di partecipazione alla vendita, in bollo (di Euro 16,00), utilizzando l'apposito modello reperibile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato o che, in ogni caso, contenga:

1) il nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, 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, la tutela 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.
2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
3) l'indicazione del prezzo offerto, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
4) l'espressa dichiarazione di avere preso visione del presente atto di avviso e della perizia di stima (visionabile sul web su **www.astegiudiziarie.it** e **www.asteannunci.it**);
5) 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…);

B) OFFERTA DI ACQUISTO SU SUPPORTO TELEMATICO

L'offerta dovrà essere presentata utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato "*Offerta Telematica*", scaricabile, accedendo al portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (https://pvp.giustizia.it). Alternativamente, l'accesso al modulo web, per compilare l'offerta, potrà avvenire attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del lotto posto in vendita, presente sul portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it al quale sarà possibile accedere previa registrazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli interessati dovranno consultare il "*Manuale Utente*" scaricabile dai siti sopra indicati.
L'offerta dovrà contenere:

a) L'indicazione esplicita che l'offerta presentata è irrevocabile;
b) Cognome, nome luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, domicilio, compreso il recapito telefonico, del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); 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 26.02.2015. Se l'offerente è coniugato, dovrà indicare il regime patrimoniale prescelto e se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal soggetto autorizzato con provvedimento del Giudice tutelare allegato in copia. Se l'offerente è un minore e/o interdetto e/o inabilitato l'offerta andrà sottoscritta o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante.
c) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
d) L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
e) Il numero o altro dato identificativo del lotto;
f) La descrizione del bene;
g) L'indicazione del referente della procedura;
h) La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
i) Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento(termine massimo di 120 giorni);
j) L'importo versato a titolo di cauzione;
k) La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
l) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera k);
m) L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
n) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

All'offerta dovrà essere allegata la prova della **disposizione di bonifico della cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto,** da versarsi sul conto corrente accesso dal delegato presso l'istituto di credito **CREDEM di Agrigento: IBAN IT59L030 3216 6000 1000 0792 550 intestato a "Proc. Esec. N.106/2011 R.G.E. Trib. Di Agrigento".**
La ricevuta del bonifico completa di numero di identificazione del versamento stesso, dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
L'offerta in **bollo digitale** (da pagarsi secondo le modalità indicate nel manuale utente), dovrà essere inviata, unitamente ai documenti allegati, entro le ore 12.00 del giorno precedente la data dell'asta, all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, 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 (Decreto, art. 12 commi 4 e 5).
Entro le stesse ore 12.00 dovrà essere accreditato il bonifico della cauzione sul detto conto corrente intestato alla procedura.
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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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 e 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 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.

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 della giustizia, le offerte telematiche verranno depositate, in alternativa alle modalità analogiche, a mezzo telefax al recapito dell'Ufficio Giudiziario della Procedura nei modi previsti dall'art. 15 D.M. 32/2015 ovvero mediante l'invio di un messaggio 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 dal 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.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo, partecipano alla gara comparendo innanzi al professionista delegato, il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte. L'offerente è tenuto a presentarsi personalmente alla vendita, al fine di partecipare alla gara tra più offerenti, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato.

Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematiche www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale, rese note agli offerenti presenti dinanzi al delegato ed analizzate unitamente alle offerte analogiche.

Le offerte analogiche saranno inserite nel portale per poter essere visibili agli offerenti telematici.

In caso di pluralità di offerte cartacee e/o telematiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

La misura minima del rialzo è pari a quello sopraindicato. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale, saranno resi visibili, tramite il portale, ai partecipanti presenti dinanzi al delegato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo previsto, senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

DISPOSIZIONI COMUNI

- Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% del prezzo offerto, secondo le modalità sopra indicate. 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 abbia luogo entro lo stesso termine ed ora previste per la presentazione delle offerte.
- L'offerta della cauzione versata sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, nonché se 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 per un importo pari o superiore al prezzo base di ciascun lotto è senz'altro ammessa. L'offerta non inferiore al 75% del prezzo base di ciascun lotto potrà essere ammessa, salvo che il sottoscritto delegato non ritenga che via seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero nel caso in cui siano state presentate domande di assegnazione. L'offerta inferiore al 75% del prezzo base di ciascun lotto verrà dichiarata inammissibile;
- L'offerta, una volta presentata, è irrevocabile e, pertanto, di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;
- L'istanza di assegnazione può essere fatta dal creditore, sin da subito, per un importo non inferiore a quello previsto nell'art. 506 c.p.c. e pari al prezzo base stabilito per la vendita in corso;
- In caso di unica offerta valida:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta, quando non siano state presentate istanze di assegnazione, 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 un 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:

- 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 nel portale, 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;
- in secondo luogo, qualora non si possa fare luogo alla gara per mancanza di adesioni, si farà luogo alla vendita a favore del migliore offerente 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 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..

- quindi all'udienza di vendita sopra fissata, 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 prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri, se applicati dall'istituto di credito.

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 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 conto corrente accesso dal delegato presso l'istituto di credito **CREDEM di Agrigento: IBAN IT59L030 3216 6000 1000 0792 550 intestato a "Proc. Esec. N.106/2011 R.G.E. Trib. Di Agrigento"** - trasmettendo al delegato copia della prova della disposizione di bonifico-.

- 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 a Procedura Esecutiva n.106/2011 R.G.Es. – Tribunale di Agrigento e/o effettuare bonifico bancario alle suindicate coordinate IBAN, 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 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;
- **Il termine per il versamento del saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita è perentorio e non prorogabile**. Se il termine dovesse spirare nel periodo di sospensione feriale, questo si intenderà automaticamente prorogato al primo giorno successivo al periodo di sospensione;
- 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 realizzata nella successiva aggiudicazione ad altro offerente;
- 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 reperibile presso lo studio del Professionista Delegato, ovvero, consultabile sul sito internet dell'A.B.I. (www.abi.it.). Per maggiori informazioni in proposito è possibile rivolgersi direttamente presso gli istituti convenzionati, evidenziandosi tuttavia che è comunque 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 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 ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente la vendita e quello precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occultati 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'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'acquirente, 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 redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. c.p.c.).**
- 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 e cura della procedura.
- In applicazione dell'art 2 comma 7 D. M. "sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase del 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 volture catastali. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente".
- Per la liberazione dell'immobile, nel caso in cui risulti occupato dal debitore o da terzi senza titolo, **l'aggiudicatario potrà, con apposita istanza da formulare entro e non oltre il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, chiedere *ex* art. 560 c.p.c. l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. con spese a carico della procedura; con l'espresso avvertimento che ove l'aggiudicatario non formuli nel termine previsto la richiesta di sgombero o vi rinunci espressamente conserverà la facoltà di procedere nelle forme ordinarie previste dagli art. 605 e ss. c.p.c .**
- Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà comunque a carico dell'aggiudicatario; è a carico dell'aggiudicatario, ove sussista l'obbligo, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica;
- 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;
- I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima redatta dal CTU, 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 sul sito internet http://www.astegiudiziarie.it;
- Il presente avviso di vendita è altresì consultabile sui seguenti siti internet: http://www.asteannunci.it- www.tribunale.agrigento.it- www.astegiudiziarie.it;
- Le richieste di visione del bene immobile dovranno essere inoltrate utilizzando il portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo http://venditepubbliche.giustizia.it, accedendo alla scheda dell'immobile di interesse.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Maggiori informazioni possono essere fornite dal sottoscritto Professionista Delegato nonché Custode Giudiziario Avv. Chetty Nero, con studio in Agrigento, Piazza Diodoro Siculo n.8 - Tel. 0922/628969– cell. 329/7186239, **email: chetty.nero@virgilio.it**, 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, sito in Agrigento, Piazza Diodoro Siculo n.8- Tel.0922/628969– cell. 329/7186239 **– email: chetty.nero@virgilio.it;**
- Per quanto qui non previsto, si applicano le direttive di cui all'ordinanza di delega e le vigenti disposizioni di Legge.

Agrigento 10/07/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Chetty Nero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009