

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

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA DELEGATA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 11/2021 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 dell'11.04.2023 e con verbale d'udienza del 27.05.2025, 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,

AVVISA

ai sensi degli artt. 490 e 570 c.p.c., che **il giorno 29 ottobre 2025**, alle ore 17:30 e ss., presso lo studio della sottoscritta sito in Canicattì, via Regina Elena n.31, (tel. 0922/854658), procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista, dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1:

Unità immobiliare sita in Agrigento (AG) via Magellano n. 22, distinta al N.C.E.U. Foglio 173, Part. 1663, Sub 77 (cat. C/2) destinata a "Magazzini e locali di deposito", posta al piano terra di un maggiore fabbricato condominiale.

Situazione urbanistica edilizia: è necessaria la regolarizzazione urbanistica.

Situazione catastale: previa richiesta di "corretta rasterizzazione" della precedente planimetria catastale, risulta opportuno provvedere all'aggiornamento planimetrico mediante pratica Doc.Fa.

Nello specifico si rimanda integralmente alla perizia di stima redatta dall'Arch.Giovanni Rizzo (consultabile sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it) anche per quanto concerne oneri, pesi e spese di regolarizzazione a carico dell'acquirente.

Prezzo base del lotto € **92.250,00**

Offerta minima per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base): € **69.187,50**

Aumento minimo € 1.000,00.

LOTTO 2:



Unità immobiliare sita in Agrigento (AG) via Magellano n. 24, distinta al N.C.E.U. Foglio 173 Part. 691 Sub 30 graffata con u.i. Foglio 173 Part. 1859 Sub 2 (cat. D/8) destinata a "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", posta al piano terra di un maggiore fabbricato condominiale.

Situazione urbanistica edilizia: è necessaria la regolarizzazione urbanistica.

Situazione catastale: sono state riscontrate delle difformità per le quali si ritiene opportuno procedere all'aggiornamento planimetrico mediante pratica Doc.Fa.

Nello specifico si rimanda integralmente alla perizia di stima redatta dall'Arch.Giovanni Rizzo (consultabile sui siti web www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it) anche per quanto concerne oneri, pesi e spese di regolarizzazione a carico dell'acquirente.

Prezzo base del lotto € **196.537,50**

Offerta minima per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base): € **147.403,13**

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 comparendo innanzi al professionista delegato per la vendita.
- **Le offerte di acquisto non telematiche** dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio della sottoscritta delegata, sito in Canicattì, via Regina Elena n.31 e devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che, invece, deve recare, all'esterno, l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta.

L'offerta di acquisto deve contenere:

1) la domanda di partecipazione in bollo (da € 16,00), che deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui si trova il Tribunale ai sensi dell'art.174 disp. att. c.p.c. (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria) il quale deve anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa



- 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'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'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".
- Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate, in alternativa alle modalità analogiche, a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Agrigento nei modi previsti dall'art.15 DM 32/15 ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: prot.tribunale.agrigento@giustiziacert.it In caso di malfunzionamento non programmato o non comunicato del dominio giustizia, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.
- Per essere valida, dovrà essere depositata entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita. Entro il medesimo termine dovrà pervenire l'accredito sul c/c intestato alla procedura (IBAN: IT87 B030 3216 6000 1000 0757 376) 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 presentata, sia essa cartacea o telematica, è irrevocabile e pertanto, di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione alla gara (fisica o telematica) 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 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.11/2021 R.G.E." ovvero provvedendo entro il medesimo termine a fare accreditare la medesima somma sul c/c intestato alla procedura stessa (IBAN: IT87 B030 3216 6000 1000 0757 376) , 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.11/2021 R.G.E.", ovvero effettuare un bonifico sul c/c intestato alla procedura (IBAN: IT87 B030 3216 6000 1000 0757 376), per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali deve essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza una volta espletate tutte le formalità di legge conseguenti alla vendita. Si ribadisce che ogni onere fiscale conseguente alla vendita resta a carico dell'aggiudicatario e che ove il fondo spese non fosse sufficiente, l'aggiudicatario è tenuto ad integrarlo nella misura e nei termini che verranno tempestivamente comunicati a mezzo lettera raccomandata A/R presso il domicilio eletto dell'aggiudicatario.
- Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di un credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito.
- Si evidenzia che in applicazione dell'art.2, comma 7, D.M. n.227/2015 "sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al

momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario e dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente”.

- Il termine per il versamento del saldo del prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è perentorio e non prorogabile.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione è revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa, oltre a potergli essere addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, a norma di legge.
- E' data facoltà all'aggiudicatario di versare il saldo del prezzo usufruendo di un mutuo ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto della vendita. Un elenco delle banche disponibili è consultabile sul sito internet dell'A.B.I. (www.abi.it). Per maggiori informazioni in proposito è possibile rivolgersi direttamente presso detti istituti, evidenziandosi tuttavia che è possibile procedere al trasferimento con contestuale erogazione di mutuo anche con altri istituti di credito.
- All'aggiudicatario è consentito, previo accordo con il creditore, assumere il debito per il quale si procede ex artt. 508 e 585 c.p.c., ovvero subentrare nel finanziamento ipotecario, alle condizioni previste dalla legislazione in materia.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche con riferimento alla Legge n.47/1985 e al D.P.R. n.380/2001 e successive integrazioni e/o modificazioni. Con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del D.P.R. n.380/2001 e di cui all'art.40, comma 6, della citata Legge n.47/1985.
- L'esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento) vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione di stima 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 mancanza 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 redatta dall'arch.Giovanni Rizzo 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 e www.astegiudiziarie.it.
 - Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it>, ove nel dettaglio dell'inserzione è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.
 - Maggiori informazioni possono essere fornite dalla sottoscritta Professionista delegata nonché custode giudiziario Avv. Carmen Augello, con studio in Canicattì (Ag), Via Regina Elena n. 31, telefono 0922/854658, oppure dalla Cancelleria – Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Agrigento.
 - Si specifica che tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dalla sottoscritta Professionista delegata presso il suo studio, sito in Via Regina Elena n. 31, Cap 92024 Canicattì (Ag), (Tel: 0922/854658 – Posta elettronica ordinaria: carmen.augello@gmail.com; posta elettronica certificata: carmenaugello@avvocatiagrigento.it).
 - Per tutto quanto qui non previsto si applicano le direttive di cui all'ordinanza di delega nonché le vigenti norme di legge.
- Canicattì, 24 giugno 2025

Il Professionista delegato
Avv. Carmen Augello