

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA DELEGATA NELLA PROCEDURA

ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 186/2015 R.G.E.

L'avv. Luca Randazzese, professionista delegato alle operazioni di vendita nonché custode nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Agrigento nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 186/2015 R.G.E.,

AVVISA

che in data **25 marzo 2021 alle ore 10,30**, presso la Sala Aste Telematiche di Agrigento (via Mazzini 205 piano 3 int. 39) si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista nel rispetto dell'Ordinanza di delega, della normativa di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., in base al decreto del Ministero 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 del seguente immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

LOTTO UNICO: Piena proprietà appartamento per civile abitazione sito in Ravanusa (AG), Corso della Repubblica n. 212, piano quarto, composto da soggiorno, salone, due camere da letto, cucina, ripostiglio, bagno, lavanderia, vano pluriuso oltre a due balconi, esposti uno a nord sul corso e uno a sud. L'appartamento sviluppa una superficie netta interna pari a 136 m2 circa oltre a 13 m2 di superficie esterna costituita dai balconi.

Superficie commerciale complessiva pari a circa 160 mq.

Il bene è parte di un edificio condominiale pluripiano realizzato in forza del permesso di costruzione prot. n. 3427 del 28/04/1966 rilasciato dal Comune di Ravanusa.

Il bene pignorato è censito in catasto fabbricati del Comune di Ravanusa, Foglio 19, Particella 1821, sub.12, piano quarto, categoria A2, classe 4, vani 7, rendita € 614,58.

L'appartamento è in buone condizioni e presenta: pavimenti in segati di marmo e ceramiche colorate, intonaci ordinari con idropittura tipo *ducotone*, rivestimenti in piastrelle di ceramica,

infissi esterni in alluminio anodizzato bianco con avvolgibili in plastica, infissi interni in legno tamburato, impianti sottotraccia, riscaldamento a termosifoni. Classe energetica E.

L'attestato di prestazione energetica (APE), è stato redatto dal tecnico incaricato di redigere la perizia di stima dell'immobile. L'immobile è privo di libretto di impianto.

L'appartamento, allo stato, è libero.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € **480,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute **al momento della perizia: € 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute **alla data della perizia: € 1.490,14**

PRATICHE EDILIZIE: nessuna.

PRATICHE CATASTALI: nessuna.

Prezzo base d'asta del lotto nello stato di fatto in cui si trova: € 85.000,00.

Offerta minima: € 63.750,00

Rilancio minimo di gara: € **1.000,00**

Cauzione: **10% del prezzo offerto.**

L'offerta minima di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c. non potrà essere inferiore al 75 % del prezzo a base d'asta e quindi non inferiore a € 63.750,00

Le buste presentate con la modalità cartacea, che dovranno essere presentate entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita presso lo studio della dott.ssa Cristina Zicari in Agrigento via Artemide 5 (previo appuntamento telefonico 3208483707), 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 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 debitori 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 fino all'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

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 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 ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta di 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 alla 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.

L'offerta per importi pari o superiori al prezzo base del 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. 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 versate 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 termine prestabilito (all'inizio delle 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 non vi aderiscano, 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, il bene sarà aggiudicato a favore del migliore offerente, anche se eventualmente assente al momento dell'esame delle offerte, da individuarsi sulla base dell'entità del prezzo offerto, ovvero, in via subordinata, sulla base dell'entità della cauzione prestata, ovvero in via ulteriormente subordinata, in base al criterio della priorità dell'offerta.

All'offerente che non risulti vincitore verrà immediatamente restituito l'assegno presentato come cauzione.

E' 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 delle Banche disponibili è consultabile sul sito internet dell'A.B.I. [www.abi.it].

All'aggiudicatario è consentito, previo accordo con il creditore, assumere il debito per il quale si procede ex artt. 580 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 e 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. 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 idonei altri soggetti disposti ad assumere 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. A tal fine l'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare a titolo di deposito in conto oneri fiscali e spese somma pari al 20% (25% se trattasi di terreni) del prezzo di aggiudicazione e con le medesime modalità per il versamento del saldo di quest'ultimo. 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.

Per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di Legge.

DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA

L'offerta di acquisto contenuta in busta sigillata dovrà essere presentata presso lo studio della dott.ssa Cristina Zicari in Agrigento via Artemide 5 (previo appuntamento telefonico 3208483707).

Sulla busta dovranno 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 di vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora di vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

All'interno, in una seconda busta anch'essa sigillata e con indicato all'esterno il numero della procedura e del lotto, dovrà essere inserito:

1. una fotocopia del documento di identità di colui che formula l'offerta (in caso di pluralità di persona di persone, andranno inserite altrettante fotocopie);
2. assegno circolare non trasferibile intestato a "proc. esecutiva imm. n. 186/2015 RGE –

Tribunale di Agrigento” , 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): IT 25 B 02008 04632 000105947303;

3. domanda di partecipazione alla vendita, in bollo, deve contenere: 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 coniugi. 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 un altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese ovvero l’atto di nomina da cui ne risultino i poteri.

Nella domanda di partecipazione dovranno altresì essere specificati: i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta; l’indicazione del prezzo offerto; l’espressa dichiarazione di avere preso visione del presente atto di avviso e della perizia di stima (visionabile sul web su www.asteannunci.it o www.astegiudiziarie.it); 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 MODALITA’ 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.asteannunci.it o www.astegiudiziarie.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 dell’acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustizia.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 di Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 di acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. 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 all'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 o, 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 o, 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;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- 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 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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 186/2015 al seguente IBAN: IT 25 B 02008 04632 000105947303 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Cauzione vendita del 25 marzo 2021", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il medesimo termine fissato per la presentazione dell'offerta.

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 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".

La partecipazione alla vendita, sia in forma cartacea che telematica, implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'avviso, nell'ordinanza di vendita ed ordinanza di rinnovo del 15.11.2019 e nella perizia e nei suoi allegati.

Per quanto non espressamente indicato si rinvia alle vigenti norme di legge.

Maggiori chiarimenti potranno essere forniti, previo appuntamento telefonico (3208483707 lucarandazzese@hotmail.it).

Palermo, lì 18.12.2020

Il Professionista delegato alla vendita

Avv. Luca Randazzese
