

Studio Legale
Avv. Sonia Sinaguglia
Via Empedocle n. 111 – 92100 Agrigento
Tel. +39 3208058503 Fax +39 1782713990
Email: sinaguglia@tiscali.it - PEC: avvsinaguglia@pec.it

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA
AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 69/2012 RGE A CUI E' RIUNITA LA N. 270/2017 RGE

La sottoscritta Avv. Sonia Sinaguglia, delegata al compimento delle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* con ordinanza resa in data 19.06.2024 dal G.E. Dott.ssa F. Bonsangue, ai sensi e per gli effetti degli artt. 490 e 570 c.p.c.

PREMESSO

Che il G.E. ha disposto procedersi alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c. del compendio pignorato;
Che il G.E. ha prediletto, tra le modalità di vendita telematica suggerite, la vendita telematica sincrona a partecipazione mista;

AVVISA

Che il giorno 04.12.2024 alle ore 15.30 e ss. presso lo studio sito in Agrigento, Via Empedocle n. 111, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di vendita delegata *ex art. 591 bis c.p.c.*, del disposto di cui agli artt. 161 *ter* e 161 *quater* disp. att. c.p.c. nonché in applicazione del D.M. del 26 febbraio 2015 n. 32, procedendosi all'esame delle offerte cartacee e telematiche di partecipazione alla vendita senza incanto per l'acquisto dei seguenti beni immobili:

Lotto 1: Complesso immobiliare sito in Lampedusa e Linosa, oggi lungo la Strada di Ponente, costituito dai seguenti beni:

A: Terreno vincolato a verde pubblico ubicato in Lampedusa e Linosa, C.da Madonna, con superficie complessiva di circa mq. 3.970.

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000. Stato di possesso: occupato da terzo giusta autorizzazione del G.E.

Indicazioni Catastali: terreno NCT del Comune di Lampedusa e Linosa, foglio 15 mappale 1454, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 00.39.70, reddito agrario € 0,82 – reddito dominicale € 2,26.

Situazione urbanistico – edilizio: riscontrate difformità relative a opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, non conformi ai parametri urbanistici e, pertanto, non sono sanabili e da demolire. In particolare, trattasi delle opere indicate in perizia al punto 4.3.1 di pagg. 9 e ss.. La part.lla 1454, da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC di Lampedusa risulta avere destinazione "Verde Pubblico", al suo interno sono stati edificati dei corpi di fabbrica e degli ampliamenti dell'originario fabbricato uso civile abitazione, le strutture sono state realizzate in muratura e presentano delle antistanti verande costituite da pilastri in muratura, le coperture sono ad una falda in lamellare con tegole in cotto. Tali opere non garantiscono le distanze minime previste dal Programma di Fabbricazione, sia le distanze dalle edificazioni presenti sull'area della stessa ditta, né tanto meno garantiscono le distanze dai confini della proprietà, inoltre sono state realizzate su area con destinazione urbanistica Verde Pubblico dove anche nelle more dei piani di recupero urbanistico-ambientale, non sono consentite le nuove costruzioni. Si fa presente che tali opere realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo sono abusive, e non sono sanabili, in quanto non corrispondono né alle norme urbanistiche vigenti, né alle norme urbanistiche vigenti al momento dell'abuso. Regularizzabili mediante permesso edilizio alla demolizione di opere non sanabili con SCIA ai sensi dell'art. 1 della L.R. 10.08.2016 n. 16.

Situazione catastale: non è stata riscontrata alcuna irregolarità.

B: n. 5 unità abitative stagionali, con ampliamento del sub 5, e un'autorimessa utilizzata come locale di deposito a servizio dell'attività ricettiva ubicate in Lampedusa e Linosa, C.da Madonna. Le unità abitative sono poste a schiera e presentano ciascuna una veranda con accesso diretto a un piccolo locale con angolo cottura, un disimpegno da cui si accede al wc e a una camera da letto con pozzo luce. L'intero immobile risulta non sanabile, pertanto da demolire. Classe energetica "D".

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000. Stato di possesso: occupato da terzo giusta autorizzazione del G.E.

Indicazioni Catastali:

- fabbricato NCEU del Comune di Lampedusa e Linosa, foglio 15 mappale 1234 sub 1, categoria A/3, classe 3, superficie catastale totale 29 mq. Totale escluse aree scoperte: 26 mq., composto da vani 2,5, posto al piano Terra, rendita: €. 161,39;
- fabbricato NCEU del Comune di Lampedusa e Linosa, foglio 15 mappale 1234 sub 2, categoria A/3, classe 3, superficie catastale totale 27 mq. Totale escluse aree scoperte: 25 mq., composto da vani 2,5, posto al piano Terra, rendita: €. 161,39;
- fabbricato NCEU del Comune di Lampedusa e Linosa, foglio 15 mappale 1234 sub 3, categoria A/3, classe 3, superficie catastale totale 27 mq. Totale escluse aree scoperte: 25 mq., composto da vani 2,5, posto al piano Terra, rendita: €. 161,39;
- fabbricato NCEU del Comune di Lampedusa e Linosa, foglio 15 mappale 1234 sub 4, categoria A/3, classe 3, superficie catastale totale 41 mq. Totale escluse aree scoperte: 37 mq., composto da vani 4, posto al piano Terra, rendita: €. 258,23;
- fabbricato NCEU del Comune di Lampedusa e Linosa, foglio 15 mappale 1234 sub 5, categoria A/3, classe 3, superficie catastale totale 39 mq. Totale escluse aree scoperte: 35 mq., composto da vani 4, posto al piano Terra, rendita: €. 258,23;
- fabbricato NCEU del Comune di Lampedusa e Linosa, foglio 15 mappale 1234 sub 6, categoria C/6, classe 1, superficie catastale totale 90 mq, composto da 82 mq, posto al piano Terra, rendita: €. 241,39;

Situazione urbanistico – edilizio: riscontrate difformità. L'unità abitativa del tipo stagionale e gli annessi ampliamenti non inseriti nella pratica n. 59-B/326 in Sanatoria ai sensi della L. n. 326/2003, avene protocollo n. 9158 del 7.06.2004, per cui il Comune di

Lampedusa e Linosa con nota del 3.10.2023 prot.llo 19856 in riferimento alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 252/2022 ha espresso il diniego sull'istanza di condono e le opere sono da demolire. Regolarizzabile mediante permesso edilizio alla demolizione di opere non sanabili con SCIA ai sensi dell'art. 1 della L.R. 10.08.2016 n. 16. In particolare, si rinvia alla perizia al punto 4.3.1 di pagg. 8 e ss.

Situazione catastale: demolizione delle abitazioni di tipo economico individuate con la part.lla 1234 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6, poiché realizzate in assenza di titolo abilitativo, non conforme ai parametri urbanistici, pertanto, risultano non sanabili, da demolire. Regolarizzabili mediante variazione catastale tramite presentazione di "Pratica Pregeo e di Pratica Docfa". Le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero nella Denuncia di demolizione delle unità immobiliari al Catasto e Variazione di destinazione d'uso da A/3 Abitazioni di tipo economico ad Area Urbana categoria F1.

C: n. 4 unità abitative stagionali ubicate in Lampedusa e Linosa, C.da Madonna. Le unità abitative stagionali a uso casa vacanze sono poste a schiera, presentano ognuna un'antistante veranda che dà accesso diretto a un piccolo locale con angolo cottura, dallo stesso locale si accede al wc e a una camera da letto. L'unità abitativa individuata al sub 1 presenta due camere da letto. Classe energetica "D".

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000. Stato di possesso: occupato da terzo giusta autorizzazione del G.E.

Indicazioni Catastali:

- fabbricato NCEU del Comune di Lampedusa e Linosa, foglio 15 mappale 1235 sub 1, categoria A/7, classe 1, superficie catastale totale 39 mq. Totale escluse aree scoperte: 35 mq., composto da vani 3,5, posto al piano Terra, rendita: €. 325,37;
- fabbricato NCEU del Comune di Lampedusa e Linosa, foglio 15 mappale 1235 sub 2, categoria A/7, classe 1, superficie catastale totale 24 mq. Totale escluse aree scoperte: 24 mq., composto da vani 2,5, posto al piano Terra, rendita: €. 232,41;
- fabbricato NCEU del Comune di Lampedusa e Linosa, foglio 15 mappale 1235 sub 3, categoria A/7, classe 1, superficie catastale totale 25 mq. Totale escluse aree scoperte: 23 mq., composto da vani 2,5, posto al piano Terra, rendita: €. 232,41;
- fabbricato NCEU del Comune di Lampedusa e Linosa, foglio 15 mappale 1235 sub 4, categoria A/7, classe 1, superficie catastale totale 28 mq. Totale escluse aree scoperte: 25 mq., composto da vani 2,5, posto al piano Terra, rendita: €. 232,41.

Situazione urbanistico – edilizio: riscontrate difformità. Unità abitativa di tipo stagionale realizzata senza titolo abilitativo all'edificazione per la quale è stata presentata Istanza di Condono Legge 326/2003 avente protocollo n. 2985 del 23.02.2014 – pratica n. 57-B/326, per cui il Comune di Lampedusa e Linosa con nota del 3.10.2023 prot.llo 19856 in riferimento alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 252/2022 ha espresso il diniego sull'istanza di condono e le opere sono da demolire. Regolarizzabile mediante permesso edilizio alla demolizione di opere non sanabili con SCIA ai sensi dell'art. 1 della L.R. 10.08.2016 n. 16. In particolare, si rinvia alla perizia al punto 4.3.1 di pagg. 8 e ss.

Situazione catastale: Demolizione delle abitazioni di tipo economico individuate con la part.lla 1235 sub 1, 2, 3, 4, realizzate in assenza di titolo abilitativo, non conformi ai Parametri Urbanistici pertanto risultano non sanabili, da demolire. Regolarizzabili mediante variazione catastale tramite presentazione di "Pratica Pregeo e di Pratica Docfa". Le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero nella Denuncia di demolizione delle unità immobiliari al Catasto e Variazione di destinazione d'uso da A/3 Abitazioni di tipo economico ad Area Urbana categoria F1.

D: Unità abitativa stagionale ubicata in Lampedusa e Linosa, C.da Madonna, composta da una veranda con accesso diretto a una camera da letto, un angolo cottura e un wc. La superficie del wc è stata ampliata per alloggiare una doccia. L'intero immobile risulta non sanabile pertanto da demolire.

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000. Stato di possesso: occupato da terzo giusta autorizzazione del G.E.

Indicazioni Catastali: fabbricato NCEU del Comune di Lampedusa e Linosa, foglio 15 mappale 1433, categoria A/3, classe 5, superficie catastale totale 34 mq. Totale escluse aree scoperte 34 mq. Composto vani 3,5, posto al piano terra; rendita € 316, 33.

Situazione urbanistico – edilizio: riscontrate difformità. L'unità abitativa del tipo stagionale realizzata senza titolo abilitativo all'edificazione per la quale è stata presentata Istanza in Condono Legge 326/2003 avente Prot.llo 7968 del 17-05-2004 – pratica n. 58-B/326, per cui il Comune di Lampedusa e Linosa con nota del 3.10.2023 prot.llo 19856 in riferimento alla Sentenza della Corte Costituzionale n. 252/2022 ha espresso il diniego sull'istanza di condono e le opere sono da demolire. Regolarizzabile mediante permesso edilizio alla demolizione di opere non sanabili con SCIA ai sensi dell'art. 1 della L.R. 10.08.2016 n. 16. In particolare, si rinvia alla perizia al punto 4.3.1 di pagg. 8 e ss.

Situazione catastale: Demolizione dell'abitazione di tipo economico individuata con la part.lla 1433 realizzata in assenza di titolo abilitativo, non conforme ai Parametri Urbanistici pertanto risulta non sanabile, da demolire. Regolarizzabili mediante variazione catastale tramite presentazione di "Pratica Pregeo e di Pratica Docfa". Le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consisterebbero nella Denuncia di demolizione delle unità immobiliari al Catasto e Variazione di destinazione d'uso da A/3 Abitazioni di tipo economico ad Area Urbana categoria F1.

E: n. 3 unità abitative stagionali ubicate in Lampedusa e Linosa, C.da Madonna. Le unità abitative individuate come appartamento n. 11 e 12 presentano ognuna un'antistante veranda realizzata abusivamente da demolire, che da accesso diretto ad un piccolo locale con angolo cottura, da un disimpegno si accede ad un wc ed a due camere da letto. L'unità abitativa individuata come appartamento n. 13 presenta un'antistante veranda, realizzata abusivamente da demolire, che da accesso diretto ad un piccolo locale con angolo cottura, da un disimpegno si accede ad un wc ed ad una camera da letto. La porzione di fabbricato utilizzata come abitazione principale è

Studio Legale
Avv. Sonia Sinaguglia
Via Empedocle n. 111 – 92100 Agrigento
Tel. +39 3208058503 Fax +39 1782713990
Email: sinaguglia@tiscali.it - PEC: avvsinaguglia@pec.it

composta da un soggiorno, una cucina-pranzo, un cucinino, una lavanderia, da un corridoio si accede dalla cucina-pranzo a due camere da letto ed ad un wc, il corridoio viene illuminato da un pozzo luce coperto con struttura in alluminio anodizzato e vetro. A sud dell'abitazione con accesso sempre dalla cucina-pranzo si accede al un disimpegno che immette in due camere da letto ed un wc. All'immobile si accede tramite una veranda antistante il soggiorno. La lavanderia con annesso deposito è accessibile solo dall'esterno. L'intero fabbricato presenta dei locali realizzati in ampliamento sulla part.lla 1454 del fg. 15, senza alcun titolo abilitativo all'edificazione che risultano non Sanabili, pertanto sono da Demolire. Mentre per quanto riguarda le superfici dell'immobile che non vanno demolite, devono essere ripristinate per come previsto nell'Istanza in Condono Edilizio avente prot.llo 3938/95. Se tali demolizioni e ripristini non verranno effettuati si determinerà l'Improcedibilità dell'Istanza in Condono Edilizio avente prot.llo 3938/95. Classe energetica "D".

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000. Stato di possesso: in parte occupato dalla parte eseguita e in parte da terzo giusta autorizzazione del G.E.

Indicazioni Catastali:

- fabbricato NCEU del Comune di Lampedusa e Linosa, foglio 15 mappale 1236 sub 2, categoria A/2, classe 2, superficie catastale totale 155 mq. Totale escluse aree scoperte 144 mq. Composto vani 7, posto al piano terra; rendita € 795,34.
- fabbricato NCEU del Comune di Lampedusa e Linosa, foglio 15 mappale 1236 sub 1, categoria C/2, classe 4, superficie catastale totale 24 mq. Composto 20 mq, posto al piano terra; rendita € 82,63.

Situazione urbanistico – edilizio: riscontrate difformità. Ampliamento in orizzontale costituito da un susseguirsi di locali posti a piano terra uso civile abitazione, uniti di fatto alla part.lla 1236 sub 2, realizzati in assenza di titolo abilitativo, non conformi ai Parametri Urbanistici pertanto risultano non sanabili, da demolire. Ripristino dei locali sanabili di cui all'Istanza in sanatoria avente prot.llo 3938/94, per come riportato nella planimetria catastale, nelle fotografie e nella descrizione dell'abuso, già presente agli atti dell'UTC di Lampedusa. Regolarizzabili mediante: Demolizione di Opere non Sanabili con SCIA ai sensi dell'art. 1 della L.R. 10/08/2016 n.16. Tale ampliamento non risulta inserito nella Pratica n. 3938/95/724 in Sanatoria, ai Sensi della Legge n.ro 724 del 23-12-1994, avente prot.llo n. 3938 del 01.03.1995. Inoltre l'ampliamento in orizzontale è stato realizzato su area con destinazione urbanistica Verde Pubblico dove anche nelle more dei piani di recupero urbanistico-ambientale, non sono consentite le nuove costruzioni. Per il rilascio del Permesso in Condono è indispensabile inoltre, provvedere al ripristino dei locali Sanabili di cui all'Istanza in Sanatoria suddetta, per come riportato nella planimetria catastale, nelle fotografie e nella descrizione dell'abuso, già presente agli atti dell'UTC di Lampedusa. Completamento Pratica in Sanatoria ai Sensi della Legge n.ro 724/94 del 23.12.1994 avente protocollo n. 3938 del 01.03.1995 n. UTC. Pratica n°3938/1995-724. Regolarizzabili mediante: Permesso in Sanatoria (L. 23.12.1994, n.724). Presentazione di tutti gli elaborati tecnici a completamento della Pratica in Sanatoria n. 3938/95-724 per il rilascio del Permesso in Sanatoria ai sensi della Legge 724/1994. Alla luce di quanto esposto dall'U.T.C. (Nota dell'UTC di Lampedusa prot.llo 5317 del 16.04.2016 rilasciata all'arch. Scaglione Calogero precedente ctu incaricato e riconfermata all'Arch. Cammarata con Nota del 17.09.2020 prot.llo 13734) è sanabile solo parte di fabbricato descritto nell'Istanza di Sanatoria per Abusi Edilizi prot.llo 3938 del 1.03.1995 il calcolo degli oneri è stato simulato con l'U.T.C. del comune di Lampedusa per una superficie utile abitabile di mq. 133,97 e mq. 61,88 per superficie non residenziale per un totale di complessivi mq. 195,85, ed un volume totale di 593 mc. circa, come dichiarato nella Domanda di Sanatoria suddetta riferito ad una unità abitativa posta a piano terra; individuata in catasto al foglio 15 particella 278 (oggi 1236 sub 1 e 2). Il rilascio del Permesso in Sanatoria è procedibile a condizione che venga ripristinata la destinazione d'uso per cui è stata richiesta la sanatoria e più precisamente uso residenziale a prima abitazione ad una elevazione fuori terra con annesso magazzino e che vengano demoliti tutti gli ampliamenti che hanno determinato superfici in eccedenza al condono dichiarato visto che tali superfici sono state realizzate posteriormente alla data del termine utile di presentazione di nuove istanze di condono edilizio. Oltre tutto rappresenta l'U.T.C. che siamo in zona agricola e non si può adottare l'art. 36 ex art. 13 della legge 47/85. Tanto si rileva anche dalla Nota del 3.10.2023 prot.llo 19856.

Situazione catastale: nessuna irregolarità.

Prezzo base d'asta: € 316.188,00.

Offerta minima per aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta): € 237.141,00.

Aumento minimo: € 2.000,00.

Lotto n. 2: Terreno sito in Lampedusa e Linosa (AG) alla C.da Madonna (prolungamento di Via Madonna). Superficie complessiva di circa 2.327,00 mq. Il terreno ha una forma regolare, si presenta in parte a gradoni e parte piana, utilizzato come piazzale di parcheggio. L'area ricade in zona "C3" nel Programma di Fabbricazione Vigente con indice di Edificabilità di 0,6 me/mq, denominata zona di villeggiatura. Altri Condizionamenti:

-Nulla Osta D. Lsg. n.42 del 22/01/2004, Vincolo Paesaggistico BB.CC.AA. imposto con Decreto Assessoriale del 12/07/83 pubblicato nella GURS in data 17/09/83 n. 40.

-Vincolo idrogeologico R.D.L. 30/12/1923 n. 3267.

-Vincolo sismico Decreto 15 gennaio 2004, ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n.ro 3274.

Si specifica, inoltre, che a seguito di Pubblicazione in data 03/03/2014 numero 231 di registro, da parte di questo Comune del Piano Paesistico delle isole Pelagie approvato dall'Assessore dei Beni Culturali e Dell'Entità Siciliana con Decreto n.ro 18 del 27/11/2013 a seguito di specifiche normative di attuazione, l'area in questione è destinata a RI (P07-C01), come specificato a pag. 6 della perizia.

Studio Legale
Avv. Sonia Sinaguglia
Via Empedocle n. 111 – 92100 Agrigento
Tel. +39 3208058503 Fax +39 1782713990
Email: sinaguglia@tiscali.it - PEC: avvsinaguglia@pec.it

Non sono consentite le trasformazioni urbanistiche e la nuova edificazione. Contesto Paesaggistico P07-C01 - Vallone Imbriacole e Chiusa Montagnola. Si specifica che a seguito della Deliberazione del Commissario ad ACTA, con i poteri del Consiglio Comunale n.3 del 11-03-2021 avente per oggetto "Adozione del PRG e presa d'atto della procedura di valutazione del rapporto ambientale e avvio della pubblicazione relativa al V.A.S. ai sensi dell'art. 14 e seguenti del D.Lvo 3 aprile 2006 n.152 e ss. Mm.ii., a seguito di specifiche normative di attuazione, l'area in questione è destinata a zona "Verde di Rispetto" con le seguenti prescrizioni: -Non sono ammesse costruzioni.

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000. Stato di possesso: libero.

Indicazioni Catastali: terreno NCT del Comune di Lampedusa e Linosa, Foglio 15 mappale 1529 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.23.27, reddito agrario: €. 1,56, reddito dominicale: €. 3,61.

Situazione urbanistico – edilizia: sul terreno insistono opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, non conformi ai parametri urbanistici e, pertanto, non sanabili e da demolire. Trattasi di un container posto a piano terra e ubicato lungo il confine nord-ovest, occupa una superficie lorda di mq. 16,80 e un volume complessivo di mc. 43,68, realizzato totalmente abusivo. Regolarizzabili mediante: Permesso Edilizio alla Demolizione di Opere non Sanabili con SCIA ai sensi dell'art. 1 della L.R. 10/08/2016 n.16.

Situazione catastale: nessuna irregolarità.

Prezzo base d'asta: € 89.771,00.

Offerta minima per aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta): € 67.328,00.

Aumento minimo: € 1.000,00.

Nello specifico si rimanda integralmente alla perizia di stima redatta dall'Arch. Anna Maria Rita Cammarata (consultabile all'interno del portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nei siti web www.asteannunci.it e www.astejudiziarie.it) anche per quanto concerne oneri, pesi e spese di regolarizzazione a carico dell'acquirente.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- A norma dell'art. 571 c.p.c. chiunque può partecipare alla vendita, tranne il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, e l'interessato potrà partecipare presentando l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta (cartacea o telematica) e secondo le modalità in seguito indicate.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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) e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona mista" ai sensi del D.M. n. 32/2015.
- 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 consultabile, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, all'interno del portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e nei siti dedicati www.asteannunci.it e www.astejudiziarie.it.
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità ovvero riduzione di 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 della cosa o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'eventuale presenza di vizi, di mancanza di qualità, di difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali per l'anno corrente la vendita e quello anteriore non pagate dal debitore) che non siano stati considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità ovvero riduzione di prezzo, essendo stata applicata a tal fine una riduzione del valore del 15% sulla stima complessiva del bene.
- Il bene aggiudicato viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti esistenti fino al momento della vendita. Pertanto, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti presenti verranno cancellate a spese e a cura della procedura.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

- L'offerta d'acquisto presentata in forma cartacea mediante deposito presso lo studio del professionista delegato ovvero con modalità telematica all'interno del portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) oppure dal Portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it secondo le indicazioni descritte nei portali stessi, è irrevocabile fino alla data sopra fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità scelta, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello per la deliberazione sulle offerte.

- 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, nel caso ammesso di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la data fissata per l'esame e la deliberazione sulle offerte d'acquisto.
- Si precisa che l'importo della cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma è richiesta, in questa fase, quale fondo spese.
- L'offerta d'acquisto sarà considerata inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicate e/o oltre la tempistica prevista; se l'importo offerto sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso; se la cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita sarà versata in misura inferiore al 10% del prezzo offerto.
- 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 e 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.

REGOLAMENTO PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA:

- L'offerta d'acquisto cartacea dovrà essere presentata in busta chiusa sigillata entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato all'indirizzo summenzionato previo appuntamento telefonico.
- Le offerte di acquisto, fatte personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma, devono essere contenute in duplice busta chiusa.
- Sulla **prima busta (esterna)** 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 fissata per la convocazione degli offerenti e delle altre parti ai fini della deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. e per la gara fra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. per il giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle medesime offerte. 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 lotto per cui viene presentata l'offerta d'acquisto, e deve contenere:
 - a) la domanda di partecipazione alla vendita in bollo (€ 16,00), utilizzando l'apposito modello reperibile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato ovvero a mezzo modello che dovrà contenere:
 - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva immobiliare, il numero di ruolo generale della stessa, l'indicazione del professionista delegato, la data e l'ora fissata per lo svolgimento della vendita telematica sincrona a partecipazione mista;
 - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o P.IVA, 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;
 - 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; il termine per il versamento del prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima (consultabili all'interno del portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e nei siti web www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it) l'eventuale indicazione, in presenza dei requisiti previsti dalla legge, di avvalersi dei regimi fiscali agevolati ai fini della tassazione del decreto di trasferimento;
 - 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, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
 - se l'offerente è coniugato e in regime di 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;
 - se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - se l'offerente è interdetto e/o inabilitato l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la tutela o la curatela con allegata la copia autentica del provvedimento di autorizzazione all'acquisto. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato della C.C.I.A.A. in corso

di validità da cui risulti la costituzione della società ovvero l'atto di nomina da cui risultino i poteri conferiti all'offerente.

b) la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (in caso di pluralità di persone andranno allegate altrettante fotocopie) e del soggetto che sottoscrive l'offerta; la copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è extracomunitario dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

c) un assegno circolare non trasferibile (o vaglia circolare emesso da Poste Italiane SpA) intestato a "Tribunale di Agrigento - Procedura Esecutiva immobiliare n. 69/2012 RGE" per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, per il lotto per cui si partecipa. In alternativa, sarà possibile versare la cauzione mediante bonifico sul rapporto intestato alla procedura esecutiva utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT32B030321660000000011418, indicando nella causale "Cauzione asta del 04.12.2024 lotto n. ..." e allegando alla domanda di partecipazione la contabile di avvenuto pagamento. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 12:00 del giorno precedente a quello per la deliberazione sulle offerte. Il mancato accredito del bonifico nel termine indicato determinerà l'invalidità dell'offerta.

- Si ricorda che l'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

REGOLAMENTO PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA:

L'offerta di acquisto telematica 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".

Nella scheda dell'immobile è presente il modulo web "Offerta Telematica" con il quale redigere l'offerta di acquisto.

Per presentare l'offerta in via telematica è necessario essere in possesso di una PEC e di un dispositivo di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati utile alla sottoscrizione dell'offerta prima dell'invio.

Il "Presentatore" potrà essere esclusivamente: l'offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare.

Qualora l'offerta venga formulata da più persone alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un'apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente Presentatore (munito di PEC e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

Di analoga procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale) se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare).

Le offerte devono essere presentate distintamente per ciascun lotto; non è possibile presentare un'unica offerta per più lotti. Il presentatore non può inviare più di un'offerta per il medesimo lotto.

Ogni ulteriore informazione per la redazione e presentazione dell'offerta telematica e per la partecipazione alle vendite telematiche è rinvenibile nel "Manuale Utente" consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" nonché sul sito del Gestore sotto indicato.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere (art. 12 D.M. 26.02.2015 n. 32):

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul rapporto intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 69/2012 RGE al seguente IBAN IT32B030321660000000011418e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- l) la data, l'orario e il numero del CRO o del TRN (Transaction reference number) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (inserendo nell'offerta tutti i numeri del CRO o del TRN);
- m) il codice IBAN del conto di addebito della somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara.

All'offerta devono essere allegati (anche in copia per immagine):

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);

- la contabile di avvenuto versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente appresso indicato dell'importo della cauzione;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del sottoscrittore l'offerta, nonché copia dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del suddetto e del sottoscrittore l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina di quest'ultimo e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del rappresentante legale sottoscrittore l'offerta e la visura camerale da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;

- il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di Stato non appartenente all'Unione europea od all'EFTA;

- la procura speciale di cui si è sopra detto, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente;

Il formato ammesso degli allegati è PDF o p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

Il bonifico con causale "Cauzione asta del 04.12.2024" relativo alla cauzione va eseguito in modo tale che l'accredito della cauzione sul conto corrente appresso indicato abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non risulti tale accredito sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, anche all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta telematica, o in mancanza di tale indicazione, sul conto utilizzato per il versamento della cauzione.

Il presentatore è tenuto (salvo che non ne sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000) al pagamento del bollo digitale (attualmente € 16,00) allegandolo poi alla e-mail unitamente all'offerta - si vedano al riguardo le indicazioni nel Manuale utente.

Terminata la compilazione dei campi presenti nel modulo web "Offerta Telematica", inseriti gli allegati e confermati i dati mediante lettura ed accettazione, l'offerta deve essere firmata digitalmente dal presentatore. Le istruzioni per la firma dell'offerta e la successiva trasmissione sono contenute nel passo 6 del manuale utente del Portale delle Vendite Pubbliche.

La procedura di firma del file offertaintegrale.xml generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma personale in uso - se la propria applicazione web browser consente tale modalità) oppure fuori linea scaricando <download> detto documento file offertaintegrale.xml, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando il file offerta firmato digitalmente <upload> nel sistema.

L'offerta va poi confermata e all'aprirsi della schermata inserimento offerta ("l'offerta è stata inserita correttamente") è possibile recuperare il file zip.p7m dell'offerta telematica (firmata digitalmente) tramite l'apposito URL (stringa blu) e la chiave unica di accesso fornita dal modulo (il sistema invia comunque alla PEC indicata dal presentatore anche una mail con le credenziali <link e chiave> per il recupero dell'offerta firmata inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale). Una volta recuperato il file offerta firmato digitalmente avente formato "offerta_XXXXXXXXXXzip.p7m" (e che dopo essersi generato non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta) va inviato al seguente indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il presentatore invia a detto indirizzo PEC il file offerta in formato zip.p7m tramite la propria casella di posta certificata (PEC) indicata nell'offerta per la relativa trasmissione e per ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara (art. 12 lett. n) del D.M. nr. 32/2015.

Per essere valida, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita.

L'offerta deve essere presentata a pena di inammissibilità entro il termine sopra indicato; si precisa che 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 (art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32).

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.it: si veda quanto previsto dall'articolo 15 dal Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate, in alternativa alle modalità analogiche, mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: prot.tribunale.agrigento@giustiziacert.it.

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 presente Ufficio Giudiziario nei modi previsti dall'art. 15 DM 32/15 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 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.

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.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

- Alla data fissata nel presente avviso, si procederà alla deliberazione sulle offerte.
- Coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare online, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, come sopra indicato.
- Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà, comunque, essere disposta in suo favore ricorrendone i presupposti.
- Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.garavirtuale.it a cura del professionista delegato, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematica. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it.
- In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il professionista delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.
- Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo 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.
- Si precisa che il creditore, sin da subito, può presentare l'istanza di assegnazione 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.
- L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si tiene conto anche in caso di mancata presenza o connessione dell'offerente.
- 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, con riduzione non superiore al 25%), l'offerta è accolta, salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori a norma dell'art. 588 c.p.c. ovvero quando a parere del sottoscritto professionista delegato 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.;
 - qualora l'offerta, la cui riduzione rispetto al prezzo base d'asta sia superiore al 25 %, è dichiarata inammissibile.
- In caso di più offerte valide:
 - si procede alla gara ex art. 573 c.p.c., secondo le modalità che verranno comunicate al momento della stessa, sull'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 sopra indicato 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, con avvertimento che l'aggiudicazione avverrà in favore di chi ha effettuato il rilancio maggiore entro il tempo stabilito;
 - qualora non si possa fare luogo alla gara per mancanza di adesioni, salvo che siano state tempestivamente presentate istanze di assegnazione, si farà luogo alla vendita a favore del migliore offerente (anche se eventualmente assente o non connesso al momento dell'esame delle offerte) 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.
- Si fa espresso avviso che, 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 o maggiore al prezzo base d'asta, il bene staggito non sarà aggiudicato agli offerenti bensì verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

- Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l’inserimento di importi con decimali.
- All’offerente che non risulti aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione a seconda della modalità scelta per la presentazione dell’offerta e, quindi, con la restituzione dell’assegno presentato a tale titolo ovvero tramite bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione al netto degli eventuali oneri ove applicati dall’istituto di credito.
- In caso di aggiudicazione, l’aggiudicatario 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 consegnando al sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio, un assegno circolare non trasferibile (o vaglia circolare emesso da Poste Italiane SpA) intestato al Tribunale di Agrigento - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 69/2012 RGE o, in alternativa, effettuando il bonifico sul rapporto intestato alla procedura esecutiva utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT32B030321660000000011418, indicando nella causale “Saldo prezzo lotto n... – Proc. Esec. Imm.re n. 69/2012 RGE – Tribunale di Agrigento” ovvero secondo le modalità di cui all’art. 41, comma 4 T.U.B., nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.
- Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell’aggiudicazione, l’aggiudicatario deve depositare presso lo studio del sottoscritto professionista delegato altro assegno circolare non trasferibile (o vaglia circolare emesso da Poste Italiane SpA) intestato a Tribunale di Agrigento - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 69/2012 RGE o, in alternativa, effettuare il bonifico sul rapporto intestato alla procedura esecutiva utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT32B030321660000000011418, indicando nella causale “Spese forfettarie lotto n. ... – Proc. Esec. Imm.re n. 69/2012 RGE – Tribunale di Agrigento”, con l’importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, a eccezione dei soli terreni 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. In ogni caso, la somma da versare a tale titolo non potrà essere inferiore a € 2.100,00 per ciascun lotto.
- 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 a integrarlo nella misura e nei termini che verranno tempestivamente comunicati a mezzo PEC ovvero a mezzo lettera raccomandata A/R presso il domicilio eletto dall’aggiudicatario.
- Si precisa che il versamento del saldo prezzo e delle spese forfettarie deve avvenire entro lo stesso termine e con la medesima modalità e, in caso di scelta del bonifico bancario, dovrà essere inviata al professionista delegato la copia della contabile a mezzo PEC.
- **Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita è perentorio e non prorogabile.**
- Si evidenzia che in applicazione dell’art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015 “*sono poste a carico dell’aggiudicatario o 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 o dell’assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente*”.
- 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’ prevista la possibilità per gli eventuali interessati di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto, da parte dell’istituto prescelto dall’offerente, delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.
- E’ prevista la possibilità per l’aggiudicatario di concordare con il creditore pignoratorio o ipotecario l’assunzione del debito a norma degli artt. 508 e 585 c.p.c. ovvero di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, secondo le disposizioni di cui alla legislazione speciale in materia.
- In caso di aggiudicazione o assegnazione di immobile occupato dal debitore esecutato, 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.
- A norma dell’art. 490 c.p.c. del presente avviso di vendita, unitamente a copia dell’ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega delle operazioni al professionista e della perizia di stima redatta dall’Arch. Anna Maria Rita Cammarata ai sensi dell’art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., si procederà a darne pubblica notizia sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché si procederà alla pubblicazione sul sito web www.asteanunci.it e www.astegiudiziarie.it.

Studio Legale
Avv. Sonia Sinaguglia
Via Empedocle n. 111 – 92100 Agrigento
Tel. +39 3208058503 Fax +39 1782713990
Email: sinaguglia@tiscali.it - PEC: avvsinaguglia@pec.it

- I creditori sono espressamente autorizzati dal Giudice delle Esecuzioni a eseguire eventuale ulteriore pubblicità a loro spese e senza oneri per la procedura.
- Si specifica che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. 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 lo studio sito in Agrigento, Via Empedocle n. 111.
- Maggiori informazioni sulla vendita potranno essere fornite dal sottoscritto professionista delegato ovvero dalla Cancelleria - Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Agrigento.
- 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.
- Per tutto quanto qui non previsto e specificato, si rinvia all'ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega delle operazioni al professionista e si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Agrigento, 11.08.2024

Avv. Sonia Sinaguglia n.q.