

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**AVVISO DI VENDITA**  
**Reg. Es. Imm. N. 171/2012**

Il sottoscritto Dott. Alessandro Cillino, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.,

AVVISA

Che il giorno 16/01/2025 a partire dalle ore **10:00 per il lotto 1**

ed a seguire alle ore **10:30 per il lotto 2,**

alle ore **11:00 per il lotto 3,**

alle ore **11:30 per il lotto 4,**

alle ore **12:00 per il lotto 5**

alle ore **12:30 per il lotto 6.**

ed alle ore **13,00 per il lotto 7**

presso la sede dell'Associazione AAC ASSOCIAZIONE AVVOCATI E CONSULENTI, con sede in Porto Empedocle via Nuvolari 5, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'Ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, in particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili:

**LOTTO 1**

*(presente nell'elaborato redatto in data 24-03-2016)*

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in Aragona (Agrigento) Via IV Aprile n° 25/27. Composto da un fabbricato di quattro elevazioni fuori terra con accesso dalla via IV Aprile. Identificato al catasto fabbricati: foglio 59 mappale 3077 categoria A/4, classe 7, superficie catastale 146, composto da vani 7 vani, posto al piano T-1-2-3, - rendita: Euro 202,45.

Prezzo di stima € **39.154,40**

**LOTTO 2**

*(vedi lotto 1 bis presente nell'integrazione del 30-10-2019 + lotto 5 presente nell'elaborato redatto in data 24-03-2016)*

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Favara (Agrigento) frazione c/da San Benedetto. Superficie complessiva di circa mq **72**. Identificato al catasto terreni: partita 9297 foglio 11 mappale 163 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale are 00 ca 72, - reddito agrario: 0,09, - reddito domenicale: 0,24

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Favara (Agrigento) frazione c/da San Benedetto, superficie complessiva di circa mq **23.552**. Identificato al catasto terreni: foglio 11 mappale 153 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale h2 are 35 ca 52, - reddito agrario: Euro 30,41, - reddito domenicale: Euro 79,06. Note: Proveniente dall'accorpamento delle p.lle 156 e 160

Prezzo di stima € 175,03 + € 58.448,60 = **Tot. € 58.623,63**

### **LOTTO 3**

*(vedi lotto 6+ lotto 7 + lotto 8+ lott 9 presente nell'elaborato redatto in data 24-03-2016)*

Piena proprietà per la quota di 2/5 di terreni agricoli sito in Comitini (Agrigento).

Superficie complessiva di circa mq **5111**. Identificato al catasto terreni: foglio 11 mappale 597 qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale are 1 ca 11, - reddito agrario: Euro 7,92, - reddito domenicale: Euro 23,76.

Superficie complessiva di circa mq **184**. Identificato al catasto terreni: foglio 11 mappale 598 (ex 80) qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale are 01 ca 84, - reddito agrario: euro 0,29, - reddito domenicale: Euro 0,86.

Superficie complessiva di circa mq **300**. Identificato al catasto terreni: foglio 11 mappale 188 qualità semin Arbor, classe 3, superficie catastale are 03 ca 00, - reddito agrario: Euro 0,46, - reddito domenicale: Euro 1,39.

Superficie complessiva di circa mq **980**. Identificato al catasto terreni: partita 181 foglio 11 mappale 77 qualità seminativ, classe 2, superficie catastale are 09 ca 80, - reddito agrario: Euro 1,52, - reddito domenicale: euro 1,56

Prezzo di stima: € 10.669,72 + € 763,23 + € 1.244,40 + € 4.065,04 = **Tot € 16.742,39**

### **LOTTO 4**

*(vedi lotto 10 + lotto 12 presente nell'elaborato redatto in data 24-03-2016)*

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Comitini (Agrigento)

Superficie complessiva di circa mq **160**. Identificato al catasto terreni: partita 181 foglio 11 mappale 192 qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale are 01 ca 60, - reddito agrario: Euro 0,25, - reddito domenicale: Euro 0,74. Prezzo di stima €. **1.659,20**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Comitini (Agrigento)

Superficie complessiva di circa mq **131**. Identificato al catasto terreni: foglio 11 mappale 604(ex 128) qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale are 01 ca 31, - reddito agrario: Euro 0,20, - reddito domenicale: Euro 0,61. Prezzo di stima €. **1.358,47**

Prezzo di stima: €. 1.659,20 + €. 1.358,47 = **Tot €. 3.017,67**

### **LOTTO 5**

***(vedi lotto13 presente nell'elaborato redatto in data 24-03-2016)***

Piena proprietà per la quota di 2/5 di terreno agricolo sito in Comitini (Agrigento).

Superficie complessiva di circa mq **4070**. Identificato al catasto terreni: foglio 12 mappale 144 qualità semintivo, classe 3, superficie catastale are 04 ca 70, - reddito agrario: euro 5,25, - reddito domenicale: euro 11,56

Prezzo di stima €. **5.673,58**

### **LOTTO 6**

***(vedi lotto14 presente nell'elaborato redatto in data 24-03-2016 + lotto 002 bis nell'integrazione del 30-10-2019 )***

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Comitini (Agrigento)

Superficie complessiva di circa mq **3360**. Identificato al catasto terreni: foglio 12 mappale 145 qualità seminat, classe 3, superficie catastale are 33 ca 60, - reddito agrario: euro 4,34, - reddito domenicale: euro 9,54

Prezzo di stima €. **11.709,60**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno agricolo sito in Comitini (Agrigento)

Superficie complessiva di circa mq **5080**. Identificato al catasto terreni: foglio 12 mappale 168 qualità seminat, classe 4, superficie catastale are 50 ca 80, - reddito agrario: € 1,84, - reddito domenicale: € 6,56.

Prezzo di stima €. 16.742,50

Prezzo di stima: €. 11.709,60 + €. 16.742,50 = **Tot €. 28.452,10**

## **LOTTO 7**

**(vedi lotto 22 nella 2° integrazione del 17-10-2022)**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato + foresteria + terreno sito in Comitini (Agrigento) frazione C/da Canale. Composto da un terreno di mq 6.472 su cui insistono due distinti caseggiati realizzati in adiacenza in epoche diverse, costituiti da un vecchio fabbricato agricolo ed un'immobile con caratteristiche a villino, siti oltre il limite della zona periferica della cittadina di Comitini (C/da Canale).

### **FABBRICATO DI NUOVA COSTRUZIONE**

L'immobile di nuova costruzione, a pianta rettangolare, con struttura portante intelaiata in cemento armato e solai laterocementizi, costruito in adiacenza sul lato destro del vecchio fabbricato per chi guarda dalla strada statale sita a valle, si sviluppa su due livelli (piano terra e primo piano) collegati internamente da una scala in c.a. ad unica rampa allo stato grezzo.

### **VECCHIO FABBRICATO (Foresteria)**

Il vecchio fabbricato si trova ubicato a sinistra del corpo di fabbrica di nuova costruzione e prospetta per tre lati sullo spazio esterno di pertinenza del fabbricato di nuova costruzione e per un lato in adiacenza ad esso.

Esso è composto da un vecchio caseggiato strutturato in muratura con conci di tufo arenario che sviluppa due elevazioni fuori terra con tetto a falde rivestito da lastre in eternit.

Posto al piano Terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **231**

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 11 mappale 529 (ex 128) subalterno 1, categoria C/7, classe U, superficie catastale mq 30, composto da vani mq 30, posto al piano T, - rendita: Euro 8,21.

Note: Questa particella, con la presentazione delle pratiche di Tipo Mappale e Docfa, **viene soppressa** e si costituisce una nuova particella con il sub 3

- fabbricati: foglio 11 mappale 529 subalterno 3, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 231 mq, composto da vani 6,5 vani, posto al piano T-1, - rendita: 288,70.

Coerenze: L'immobile confina con la particella 603 del foglio 11

Note: **COSTITUZIONE DI NUOVA PARTICELLA AL FOGLIO 11 P.LLA 529 SUB 3**

- fabbricati: foglio 11 mappale 529 subalterno 2, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 86 mq, posto al piano T-1, - rendita: 94,25.

Coerenze: L'immobile confina con la particella 603 del foglio 11

Note: **COSTITUZIONE DI NUOVA PARTICELLA AL FOGLIO 11 P.LLA 529 SUB 2**

- terreni: foglio 11 mappale 603 qualità semin arbor, classe 3, superficie catastale are 64 ca 72, - reddito agrario: € 10,03, - reddito domenicale: € 30,08.

Prezzo di stima € **257.400,00**

Nello specifico si rimanda alle relazioni tecniche redatte dal CTU, Ing. Laura Caraccioli, alle cui risultanze integralmente ci si riporta, che l'offerente dovrà consultare ed alle quali si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, consultabile sui seguenti siti:

- sito ufficiale del Tribunale di Agrigento nell'apposita sezione dedicata alle vendite giudiziarie;
- [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it),
- [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

**I prezzi base d'asta degli immobili ammontano a:**

-	<b>Per il lotto 1</b>	<b>12.525,00 €</b>
-	<b>Per il lotto 2</b>	<b>18.600,00 €</b>
-	<b>Per il lotto 3</b>	<b>5.325,00 €</b>
-	<b>Per il lotto 4</b>	<b>1.050,00 €</b>
-	<b>Per il lotto 5</b>	<b>1.875,00 €</b>
-	<b>Per il lotto 6</b>	<b>9.075,00 €</b>
-	<b>Per il lotto 7</b>	<b>81.450,00 €</b>

**L'offerta minima efficace ai sensi dell'art. 571 e 572 c.p.c. (ovverosia inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita) è pari ad:**

-	<b>Per il lotto 1</b>	<b>9.395,00 €</b>	<b>OFFERTA MINIMA</b>	<b>500,00 €</b>
-	<b>Per il lotto 2</b>	<b>13.950,00 €</b>	<b>OFFERTA MINIMA</b>	<b>500,00 €</b>
-	<b>Per il lotto 3</b>	<b>3.995,00 €</b>	<b>OFFERTA MINIMA</b>	<b>500,00 €</b>
-	<b>Per il lotto 4</b>	<b>790,00 €</b>	<b>OFFERTA MINIMA</b>	<b>500,00 €</b>
-	<b>Per il lotto 5</b>	<b>1.410,00 €</b>	<b>OFFERTA MINIMA</b>	<b>500,00 €</b>
-	<b>Per il lotto 6</b>	<b>6.810,00 €</b>	<b>OFFERTA MINIMA</b>	<b>500,00 €</b>
-	<b>Per il lotto 7</b>	<b>61.090,00 €</b>	<b>OFFERTA MINIMA</b>	<b>1.000,00 €</b>

\*\*\*

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](http://www.garavirtuale.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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al Delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al Delegato alla vendita.

\*\*\*

#### DISPOSIZIONI COMUNI

Gli interessati all'acquisto -escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta di acquisto 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 d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore a quella di un decimo rispetto al prezzo offerto.

La presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione 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;

Si avvertono gli interessati che tutte le attività che a norma degli art. 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti il Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono eseguiti dal sottoscritto professionista delegato, presso il suo studio sito in Palermo via Mario Rutelli 38 (tel 091 2733522 pec: [aac.assavvecons@pec.it](mailto:aac.assavvecons@pec.it), e-mail [areaesecuzioni@aacconsultingsrl.it](mailto:areaesecuzioni@aacconsultingsrl.it); i locali dello studio saranno aperti al pubblico, oltre che nei giorni di mercoledì e venerdì dalle ore 15,00 alle 17,00, anche nel giorno feriale precedente a quello destinato all'apertura delle buste e/o alla gara dalle ore 9,00 alle ore 12,00

Gli aggiudicatari potranno, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e di cui all'art. 40 comma 6 della L. 28.2.1985 n. 47.

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

L'istanza di assegnazione può essere fatta dal creditore, sin da subito, per un importo non inferiore a quello previsto nell'art. 506 c.p.c. e pari al prezzo base stabilito per la vendita in corso.

In caso di unica offerta valida:

- Qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base d'asta indicata 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), 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 un mutamento di una situazione sostanziale, tale da non rendere più attuale il prezzo base stabilito nell'ordinanza di cui all'art. 569 c.p.c. (quali mutamento del piano regolatore o estinzione dell'usufrutto durante l'espropriazione della nuda proprietà);

In caso di più offerte valide, si procede

- in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. 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;
- in secondo luogo, qualora non si possa fare luogo alla gara per mancanza di adesioni, si farà luogo alla vendita in favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, in 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 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.;

All'offerente che non risulti vincitore verrà immediatamente restituita la somma presentata come cauzione. È data facoltà all'aggiudicatario di versare il saldo del prezzo usufruendo di mutuo ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto della vendita.

È data facoltà all'aggiudicatario di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. Le banche che hanno stipulato con il Tribunale convenzione in proposito sono Banca Carige SPA, filiale di Agrigento (tel 0922/40285), e Banco di Sicilia, filiale di Agrigento (tel 0922/ 481111). Per maggiori informazioni in proposito è possibile rivolgersi direttamente presso detti istituti, evidenziandosi tuttavia che è comunque possibile procedere al trasferimento con contestuale erogazione di mutuo anche con altri istituti;

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**, consegnando al Professionista Delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Agrigento- procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero, ovvero provvedendo entro il medesimo termine a fare accreditare la medesima somma sul c/c intestato alla procedura stessa numero IBAN:

IT43P0326804607052962103360, 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 il Professionista Delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Agrigento- procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero (ovvero provvedendo entro il medesimo termine a fare accreditare la medesima somma sul c/c intestato alla procedura stessa, trasmettendo al delegato copia della prova della disposizione di bonifico) 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.

In applicazione dell'art.2 comma 7 D.M. cit. "sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e volture 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."

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, ovvero a mezzo email o pec, ed entro dieci giorni dalla ricezione di questa. Per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di Legge.

Se all'esecuzione partecipa una **banca o un istituto titolare di credito fondiario** l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito:

- in caso di vendita senza incanto, **nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c.** (art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di vendita con incanto, **nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1, n. 7 c.p.c.** (art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, **nel termine di venti giorni dall'aggiudicazione definitiva**; in difetto, l'aggiudicatario vi sarà costretto con tutti i mezzi consentiti dalla legge e con la rivendita dell'immobile aggiudicatogli a sue spese e rischio (art. 55, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro cinque giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio a mezzo PEC – il proprio IBAN di riferimento e il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché:

- entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D.Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°1.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

Nel caso di **vendita in più lotti**, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- **nel termine di quindici giorni dalla comunicazione del decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c.** (in caso di vendita senza incanto), ovvero **dalla data dell'aggiudicazione definitiva** (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, **nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva** (art. 62, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

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.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate con modalità sia cartacea che telematica.

\*\*\*

Le offerte cartacee dovranno essere presentate presso lo studio del sottoscritto delegato all'indirizzo sopra indicato e contenute in busta sigillata entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.

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:

- domanda di partecipazione alla vendita, in bollo. L'offerta deve contenere:

a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale deve anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto all'udienza certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, nonché del termine per il versamento del medesimo, **in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

e) 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...).

- fotocopia del documento di identità e codice fiscale di colui che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone, andranno inserite altrettante fotocopie);

- assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Agrigento- procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero, **per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che è trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove la cauzione venisse depositata a mezzo bonifico è necessario che dello stesso venga registrato l'accredito sul c/c intestato alla procedura numero IBAN: IT43P0326804607052962103360 entro il termine per la presentazione dell'offerta e ciò a prescindere da quando l'offerente abbia dato all'intermediario bancario o postale da lui scelto la disposizione relativa. Sempre in questo caso l'offerente è tenuto ad indicare un proprio IBAN di riferimento per la restituzione della cauzione, detratte le spese bancarie, per l'ipotesi in cui non restasse aggiudicatario. Nessuna somma è richiesta, in questa fase, quale fondo spese.

\*\*\*

L'offerta di acquisto o la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate con modalità telematica secondo le indicazioni che seguono. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre

coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparando innanzi al professionista delegato per la vendita.

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](http://www.asteannunci.it) o [www.astegiudiziarie.it](http://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 coofferente 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 sopra 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;
- 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 od 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 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. 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.

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.

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

Successivamente allo spirare del suddetto termine orario, o ancora meglio nella mattina successiva allo spirare del termine antecedentemente l’avvio delle operazioni di esame delle offerte, il delegato acquisisca estratto conto aggiornato del rapporto intestato alla procedura, onde poter riscontrare e confrontare i bonifici relativi alle cauzioni, completando quindi l’esame preliminare sull’ammissibilità delle offerte telematiche non appena queste verranno rese visibili sul portale del gestore della vendita.

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.

La visita all'immobile deve essere prenotata tramite il Portale delle Vendite Pubbliche compilando l'apposito modulo in ambiente web.

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni sugli immobili si prega di contattare l'indirizzi e-mail/pec sopra indicati

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

Agrigento, 24 settembre 2024

Il professionista delegato

Dott. Alessandro Cillino