

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva R.G.E. n. 153/2016

G.E. Dott.ssa Beatrice Ragusa

Professionista Delegato Avv. Rosario Latino

AVVISO DI VENDITA DELEGATA

Il sottoscritto Rosario Latino, avvocato delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. n. 153/2016, giusta ordinanza del 4 ottobre 2021 e successivo provvedimento di rinnovo della delega del 31 ottobre 2023, a firma del Giudice della Esecuzione, Dottoressa Beatrice Ragusa,

AVVISA

che il **giorno 30 aprile 2025 alle ore 09:15 e segg.** presso la *Sala Aste Telematiche sita in Agrigento, nella Via Mazzini n. 187, piano primo, per il tramite del Gestore della vendita telematica EDICOM, a mezzo del portale www.garavirtuale.it*, si svolgerà l'ottava 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 e, in particolare, **si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili:**

**Lotto Unico - Fabbricato civile ubicato a Favara (AG) - Via Enrico Ferri, 21, piano T., 1°, 2°
Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Favara al Fg. 39, Part. 4621, Categoria A4.**

L'edificio di cui trattasi, consiste in un fabbricato di tre elevazioni fuori terra inserito in linea tra altri due corpi di fabbrica intestati ad altra ditta. Lo stabile, ricade nel comune di Favara in Via Ferri al civico 21. La struttura si fatta, appare ristrutturata di recente infatti si notano i due prospetti tinteggiati di recente e l'interno, consistente in piano terra (zona giorno) e piano primo (zona notte) anch'esso da poco ristrutturato.

Si comunica inoltre che l'immobile risulta in atto occupato dal debitore.

Valore di stima del bene: € 84.680,00

Il C.T.U., in fase di accertamento, ha riscontrato talune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Nello specifico, mettendo a confronto lo stato dei luoghi con la planimetria catastale aggiornata nel 2002, si è riscontrato una diversa distribuzione degli ambienti interni, una apertura in più al piano terra, coincidente con l'ingresso, ed un piccolo ripostiglio esterno di circa mq 2,50 realizzato in muratura e sormontato da una copertura a falda inclinata.

Vi è da specificare che tali difformità non compromettono la staticità dello stabile ma, per regolarizzare l'intero corpo di fabbrica, bisogna:

- 1) Allineare l'odierna distribuzione interna con aggiornamento catastale, inserendo l'attuale nuova apertura ingresso;
- 2) Presentare richiesta di demolizione per ciò che concerne il piccolo ripostiglio esterno infra descritto non sanabile poiché realizzato in muratura.

L'importo di tali lavori, considerando le spese tecniche, le spese di demolizione etc. ammonta a circa € 2.000 circa, che saranno posti a carico dell'aggiudicatario.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 11.303,40 (euro undicimilatrecentotré/40);
OFFERTA MINIMA AGGIUDICAZIONE: € 8.477,55 (euro ottomilaquattrocentosettantasette/55);
OFFERTE IN AUMENTO: non inferiori ad € 500,00 (euro cinquecento/00).

Cauzione: Almeno il 10% del prezzo offerto

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 medesimo professionista delegato. 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 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 offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica, in base alla modalità di partecipazione prescelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

L'offerta di acquisto dovrà pervenire entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita.

Nel caso in cui la data per la presentazione delle offerte debba cadere in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente.

Entro lo stesso termine, 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 avvenga non oltre lo stesso termine (anche orario) previsto per la presentazione dell'offerta.

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; 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, nonché del termine per il versamento del medesimo, **in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- all'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Agrigento- procedura esecutiva - con indicazione del relativo numero, **per un importo pari ai 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 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 presentata è irrevocabile e pertanto, di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;
- **l'istanza di assegnazione** può essere fatta dal creditore, sin da subito, per un importo non inferiore a quello previsto nell'art. 506 c.p.c. e **pari al prezzo base stabilito per la vendita in corso**;
- **in caso di unica offerta valida:**

- 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), 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 dell'area di 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 a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si tiene conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;

con l'espresso avviso che, in ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione

e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia 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.;

- quindi, all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame, contestualmente a quelle depositate con lo strumento telematico:
 - in caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
 - qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
 - in caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara;
 - nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta (telematica o cartacea che sia).

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

- Le offerte in aumento sull'offerta più alta per ciascun immobile non potranno essere inferiori a:

€ 500,00 per ciascun immobile stimato o il cui prezzo base sia stato ribassato sino a €30.000,00;

€ 1.000,00 per ciascun immobile stimato o il cui prezzo base sia stato ribassato sino a €100.000,00;

- 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, 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 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.

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

○○○○○○○

DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del sottoscritto delegato sito in 92100 - Agrigento, Salita Porta Madonna degli Angeli, 12 (Telefax 0922. 29181, e.mail: avv.latino@gmail.com; pec: rosariolatino@avvocatiagrigento.it) contenute in duplice busta sigillata.

Sulla busta più esterna 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 su detta busta più esterna.

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

1. L'offerta, in bollo (da € 16,00), che deve contenere:

a) nome, cognome, 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.

Se l'offerente è interdetto e/o inabilitato l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la tutela o la curatela e andrà allegata copia autentica dell'atto giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta un'unica domanda, ma completa dei dati di tutti gli offerenti. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto 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**, visionabile sui siti web: **www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.it;** **e)** l'eventuale volontà di volersi avvalere di agevolazioni fiscali per l'acquisto dell'immobile.

2. una fotocopia del documento di identità dell'offerente e copia del codice fiscale (in caso di pluralità di persone, andranno inserite altrettante fotocopie);

3. assegno circolare non trasferibile intestato a “procedura esecutiva n. 153/2016 RGE - Tribunale di Agrigento”, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e che verrà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Alternativamente, è possibile prestare la cauzione a mezzo bonifico bancario utilizzando le coordinate IBAN della procedura esecutiva stessa, indicate in calce al presente avviso (copia della contabile di bonifico dovrà in questo caso essere acclusa all'offerta).

Il bonifico, con causale “Cauzione vendita del...(data)... lotto n....”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il medesimo termine fissato per la presentazione dell'offerta (per il quale si rimanda alla parte iniziale delle Disposizioni Comuni del presente Avviso).

oooooooo

DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.asteannunci.it o www.astegiudiziarie.it, ovvero sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>). Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra i quali:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto;

- il termine per il versamento del saldo prezzo;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate, in alternativa alle modalità analogiche, a mezzo telefax al recapito del 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. Entro il medesimo termine dovrà pervenire l'accredito sul c/c intestato alla procedura della somma versata a titolo di cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla:

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 153/2016 Banca CREDEM Agrigento sul seguente IBAN: IT 12 A 03032 16600 010000 206 239

e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Cauzione vendita del...(data)... lotto n....", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il medesimo termine fissato per la presentazione dell'offerta (per il quale si rimanda alla parte iniziale delle Disposizioni Comuni del presente Avviso).

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Ogni ulteriore informazione potrà essere fornita presso lo Studio del Delegato, ogni lunedì e mercoledì dalle 16:30 alle 19:00.

Agrigento, 24 gennaio 2025

Il professionista delegato – Avv. Rosario Latino

Rosario Latino