



## TRIBUNALE DI AGRIGENTO

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

#### Avviso di vendita delegata

#### Modalità telematica asincrona a rilancio unico e segreto

#### Ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

#### Procedura esecutiva immobiliare n. 145/2024

Il sottoscritto dott. Antonio Li Calzi, nella qualità di professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita del compendio pignorato ex art. 591 bis c.p.c. e custode giudiziario, giusta ordinanza di vendita delegata del 6 luglio 2026 della dott.ssa Vitalba Marina Pipitone, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Agrigento, ai sensi e per gli effetti degli artt. 570 e ss. c.p.c.,

#### AVVISA

che il giorno **15/12/2026 alle ore 09:00** presso il proprio studio sito in Canicattì, via Cavour n. 89, mediante collegamento alla piattaforma del Gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) (Gruppo Edicom S.p.A.), si procederà all'esame delle offerte e, ricorrendone i presupposti, alla gara telematica asincrona secondo il sistema della unica offerta segreta, in conformità all'ordinanza di delega e al D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica e dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno 14/12/2026, secondo le modalità di seguito indicate.

**Lotto unico.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento per civile abitazione sito al piano terzo, in Canicattì (AG), Via Laterizi n. 5, scala A, interno 6, piano 3. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale plurifamiliare, è collegata ai piani mediante vano scala condominiale ed ascensore e sviluppa una superficie catastale complessiva di mq 84 (mq 81 escluse aree scoperte).

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Canicattì al foglio 56, particella 2030, subalterno 20, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq 84, escluse aree scoperte mq 81, rendita € 247,90.

L'unità si affaccia a Nord su Via Laterizi e ad Est parzialmente su corte interna; confina a Sud con altra unità immobiliare della medesima proprietà, a Est con porzione di altro condominio e a Ovest con vano scala condominiale.

Alla data del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dalla proprietaria e mantenuto in buono stato. L'accesso originariamente previsto direttamente dal vano scala condominiale risulta attualmente tamponato; l'accesso avviene di fatto attraverso un'unità immobiliare contigua della medesima proprietà. Sono inoltre presenti aperture di collegamento con l'unità attigua non rappresentate negli elaborati assentiti e negli atti catastali.

La perizia dell'Arch. Francesco Patti precisa che tali difformità devono essere eliminate mediante ripristino dello stato originario, con chiusura delle aperture realizzate e riattivazione dell'accesso diretto dal vano scala condominiale, previa presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria (CILA o SCIA in sanatoria). Il costo stimato per il ripristino e la regolarizzazione urbanistico-edilizia è pari ad € 5.000,00 ed è già stato decurtato dal valore posto a base d'asta.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Per ogni ulteriore dato tecnico, urbanistico, catastale, impiantistico e sullo stato manutentivo si rinvia integralmente alla perizia estimativa redatta dall'Arch. Francesco Patti e ai relativi allegati, consultabili sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) e sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

Il prezzo base d'asta del lotto posto in vendita è pari ad € **49.990,90**.

L'offerta minima efficace, pari al 75% del prezzo base, è pari ad € **37.493,18**.

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione saranno espletate dal professionista delegato. Ulteriori informazioni possono essere reperite consultando il presente avviso e i relativi allegati sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) e sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Dai medesimi portali è possibile accedere alla scheda del lotto e alle funzioni disponibili per la presentazione dell'offerta telematica e per la richiesta di visita dell'immobile.

Le offerte telematiche saranno aperte dal professionista delegato tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). In seguito alle verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Gli offerenti ammessi parteciperanno alle operazioni esclusivamente in via telematica mediante il portale del Gestore.

### **Disposizioni comuni**

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti ai quali è fatto divieto dalla legge, potranno presentare offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica. L'offerta è irrevocabile ai sensi di legge e sarà presa in considerazione anche in caso di mancata partecipazione dell'offerente alle successive operazioni di vendita.

**L'offerta di acquisto dovrà essere presentata, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita (14/12/2026).**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 145/2024 R.G.Es., **IBAN IT73V0503683030CC4080804619**. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito risulti sul conto della procedura entro lo stesso termine fissato per la presentazione dell'offerta. L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se la cauzione è inferiore al 10% del prezzo offerto. L'offerta pari o superiore al prezzo base è senz'altro ammissibile. L'offerta inferiore al prezzo base, purché non inferiore all'offerta minima sopra indicata, è valutata secondo i criteri stabiliti dall'art. 572 c.p.c. e dall'ordinanza di vendita, anche in relazione ad eventuali istanze di assegnazione.

Il termine per il versamento del saldo prezzo può essere indicato dall'offerente e non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. In mancanza di indicazione, ovvero in presenza di indicazione superiore, il termine è fissato in 120 giorni. Il termine è perentorio, non prorogabile e non è soggetto a sospensione feriale.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è 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 e non potrà essere revocata per tali motivi.

L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, anche urbanistici o condominiali, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione. La partecipazione implica la conoscenza e l'accettazione della perizia, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso.

L'immobile sarà trasferito libero dalle iscrizioni ipotecarie e dalle trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Ogni onere fiscale conseguente alla vendita e le spese poste dalla legge a carico dell'aggiudicatario restano a carico di quest'ultimo.

### **Disposizioni per la presentazione dell'offerta con modalità telematica**

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astegudiziarie.it](http://www.astegudiziarie.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". Lo svolgimento delle operazioni di vendita e dell'eventuale gara avverrà sulla piattaforma del Gestore Gruppo Edicom S.p.A. all'indirizzo [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

Per presentare l'offerta è necessario essere in possesso di una casella PEC e di un dispositivo di firma digitale in corso di validità. Il "Presentatore" potrà essere esclusivamente l'offerente; uno dei co-offerenti, in caso di offerta formulata da più soggetti; un procuratore legale ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; ovvero un avvocato per persona da nominare. In caso di più offerenti dovrà essere allegata la procura nelle forme previste dall'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, con indicazione delle rispettive quote di partecipazione.

L'offerta deve contenere i dati identificativi dell'offerente, il codice fiscale o la partita IVA, l'ufficio giudiziario, il numero della procedura, l'identificazione del lotto e del bene, il referente della procedura, la data e l'ora fissate per le operazioni di vendita, il prezzo offerto, il termine per il pagamento, l'importo della cauzione, i dati del bonifico (data, ora, CRO/TRN), l'IBAN del conto di addebito, l'indirizzo PEC utilizzato per la trasmissione e l'eventuale recapito di telefonia mobile.

All'offerta devono essere allegati: l'ordinanza di vendita specificando l'importo della cauzione; documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del presentatore se non coincidenti; contabile del bonifico della cauzione; autorizzazione del giudice tutelare per minori o incapaci; provvedimento di nomina e autorizzazione per tutore, curatore o amministratore di sostegno; visura camerale o altro atto comprovante i poteri del rappresentante di società o persona giuridica; eventuale permesso di soggiorno; procura speciale ove necessaria; dichiarazione relativa al regime patrimoniale e, in caso di comunione legale, copia del documento e del codice fiscale del coniuge; dichiarazione relativa agli eventuali benefici fiscali richiesti per il trasferimento.

Gli allegati devono essere in formato PDF o p7m, entro i limiti dimensionali previsti dal sistema. Il presentatore è

tenuto al pagamento del bollo digitale, salvo esenzione, secondo le istruzioni del Manuale utente.

Terminata la compilazione del modulo web, l'offerta deve essere firmata digitalmente dal presentatore e trasmessa all'indirizzo PEC [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it). 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. Per i casi di malfunzionamento dei servizi informatici del dominio [giustizia.it](http://giustizia.it) si applicano le modalità previste dall'art. 15 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 e dall'ordinanza di vendita.

#### **Modalità alternative in caso di malfunzionamento dei sistemi informatici**

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio [giustizia.it](http://giustizia.it) si applica quanto previsto dall'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 e quanto specificamente disposto dall'ordinanza di vendita.

In particolare, esclusivamente in caso di malfunzionamento programmato del dominio [giustizia.it](http://giustizia.it), le offerte telematiche potranno essere depositate, in alternativa alle modalità analogiche previste dall'ordinanza, mediante posta elettronica certificata all'indirizzo [prot.tribunale.agrigento@giustiziacerit.it](mailto:prot.tribunale.agrigento@giustiziacerit.it); restano ferme le ulteriori modalità sostitutive previste dal provvedimento del Giudice dell'Esecuzione.

In tale ipotesi l'offerta dovrà comunque essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita e si intenderà 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, Gruppo Edicom S.p.A., invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta l'invito a connettersi alla piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e le credenziali necessarie per l'accesso.

Il bonifico della cauzione, con causale idonea ad identificare la vendita, dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito risulti sul conto corrente della procedura entro le ore 12:00 del 14/12/2026. In mancanza dell'accredito entro tale termine l'offerta sarà considerata inammissibile. In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita mediante bonifico, al netto degli eventuali oneri bancari.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Gestore invierà all'indirizzo PEC indicato nell'offerta l'invito a connettersi al portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) e le credenziali necessarie per l'accesso alle operazioni di vendita.

#### **Modalità di esame delle offerte e gara telematica asincrona a rilancio unico e segreto**

All'udienza sopra fissata saranno aperte le offerte telematiche pervenute e si procederà al loro esame. In caso di unica offerta valida, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà accolta e si procederà all'aggiudicazione. Se l'offerta è inferiore al prezzo base, nei limiti di ammissibilità, si procederà secondo quanto previsto dall'art. 572 c.p.c. e dall'ordinanza, tenendo conto di eventuali istanze di assegnazione e della possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di più offerte valide si procederà alla gara ex art. 573 c.p.c. sull'offerta più alta, esclusivamente tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA. I partecipanti ammessi potranno formulare esclusivamente on-line, tramite l'area riservata del portale del Gestore, una sola ulteriore offerta in aumento durante il periodo di gara.

La gara avrà inizio dopo il completamento delle verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà durata di TRENTA MINUTI. Durante tale periodo ciascun offerente potrà presentare un'unica offerta segreta, indicando la cifra massima per la quale intende conseguire l'aggiudicazione. Ciascun partecipante potrà conoscere l'eventuale presenza e l'importo delle offerte formulate dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

Decorso il termine, il Gestore comunicherà ai partecipanti la maggiore offerta formulata e renderà disponibile al professionista delegato il report delle offerte in aumento. Il lotto sarà aggiudicato all'offerente che avrà indicato la cifra maggiore, salve le disposizioni relative all'eventuale istanza di assegnazione.

Qualora la cifra maggiore risulti indicata da più offerenti, il vincitore sarà individuato in base all'entità della cauzione prestata e, in via ulteriormente subordinata, in base alla priorità dell'offerta. Qualora non si possa far luogo alla gara per mancanza di adesioni, si procederà alla vendita a favore del migliore offerente; in caso di offerte dello stesso valore, si terrà conto progressivamente dell'entità del prezzo offerto, dell'entità della cauzione, del termine indicato per il pagamento e, in via residuale, della priorità cronologica dell'offerta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene sarà assegnato al creditore istante nei casi e secondo le modalità previste dalla legge.

#### **Disposizioni per il versamento del saldo prezzo**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta ovvero, in mancanza di indicazione o laddove sia indicato un termine superiore, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante accredito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, IBAN IT73V0503683030CC4080804619, trasmettendo al professionista delegato copia della disposizione di bonifico. È

onere dell'offerente verificare tempestivamente l'esito dell'esame delle offerte e dell'eventuale gara accedendo al portale del Gestore; il termine decorre dal giorno dell'effettiva aggiudicazione.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve costituire un deposito infruttifero, mediante bonifico sul medesimo IBAN, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per oneri tributari, diritti e spese di vendita, salva la restituzione dell'eccedenza. La somma da versare a tale titolo non potrà essere inferiore ad € 2.100,00 per lotto. Ove il deposito risulti insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto all'integrazione nella misura comunicata dal delegato.

Entro il medesimo termine l'aggiudicatario dovrà consegnare al professionista delegato la dichiarazione antiriciclaggio prevista dall'art. 585 c.p.c. e dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231, utilizzando il modello previsto dal Tribunale.

Il termine del saldo prezzo NON È soggetto a sospensione feriale, è perentorio e non verrà prorogato. In caso di mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento nel termine, il professionista delegato riferirà al G.E. per la dichiarazione di decadenza. Le somme versate a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, ferma ogni ulteriore conseguenza prevista dalla legge.

In caso di versamento tempestivo ma inferiore al totale dovuto per saldo prezzo e deposito spese, le somme saranno imputate prioritariamente agli oneri e alle spese di trasferimento e solo successivamente al prezzo, secondo quanto espressamente previsto dall'ordinanza di vendita.

#### **Finanziamento ipotecario dell'acquisto**

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo mediante finanziamento bancario con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato. Le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto mutuante con accredito sul conto della procedura entro il termine stabilito per il saldo prezzo. Resta ferma, ove applicabile, la disciplina del credito fondiario e del versamento diretto prevista dall'art. 41 D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita.

#### **Pubblicità**

A norma dell'art. 490 c.p.c., il presente avviso, unitamente all'ordinanza di vendita e alla perizia di stima, sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>) e sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), secondo i termini e le modalità fissati nell'ordinanza. Sarà inoltre eseguita l'ulteriore pubblicità obbligatoria prevista dall'ordinanza, compreso il Virtual Tour 360° ove applicabile e le ulteriori forme pubblicitarie eventualmente disposte.

Il Gestore della vendita telematica è Gruppo Edicom S.p.A. e la piattaforma per lo svolgimento delle operazioni di vendita e dell'eventuale gara telematica è [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). I siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) assolvono alle funzioni di pubblicità e consultazione della documentazione di vendita, unitamente al Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **Custodia**

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita al bene deve essere formulata attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>), utilizzando l'apposita funzione presente nell'inserzione. La scheda dell'immobile e la documentazione relativa alla vendita sono altresì consultabili sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Le visite saranno organizzate dal custode giudiziario nel rispetto della riservatezza degli interessati.

In caso di aggiudicazione o assegnazione, la liberazione dell'immobile sarà curata dal custode nei casi e secondo le modalità previste dall'art. 560 c.p.c. e dall'ordinanza di vendita, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario nei termini consentiti.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si rinvia integralmente all'ordinanza di vendita delegata del 6 luglio 2026, alla perizia di stima e alle vigenti disposizioni di legge.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato ovvero dalla Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Agrigento.

Canicattì, 1 settembre 2026

**Il professionista delegato**  
**Antonio Li Calzi**

