N. 5/2022 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato Dott.ssa Maria Amato

visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Agrigento in data 23.09.2024 ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
ritenuto necessario pertanto fissare la vendita dei beni pignorati;
visti gli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

AVVISA

che in data **30.01.2027 alle ore 09:30** presso il proprio studio sito in Canicattì via Cavour n. 89 , angolo via Cavallotti, tel./fax 0922/833237, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonche' in base al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili staggiti, meglio descritti nella consulenza estimativa in atti.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto e nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, pertanto le offerte d'acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico (cioè in forma cartacea). Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte presso lo studio del professionista delegato alla presenza dello stesso e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma 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 In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita. L'udienza per l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli virtuali collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita, avra' luogo innanzi al professionista delegato in Canicatti' via Cavour n. 89 . La vendita avverrà alle seguenti condizioni :

LOTTO N. 2

1. prezzo base: euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00)
2. Offerta minima: 75% del prezzo base: euro 187.500,00 (centottantasettemilacinquecento/00);
3. Cauzione : 10% del prezzo offerto;
4. Rilancio minimo in caso di gara : euro 2.000,00 (duemila) ;
5. Tempo di rilancio minimo : 2 (due) minuti dall'ultima offerta;
6. Udienza di apertura delle buste e della eventuale gara : 30.01.2027 ore 09:30 ;
7. Termine per il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione : 120 giorni.

LOTTO N. 4

1. prezzo base: euro 362.800,00 (trecentosessantaduemilaottocento/00)
2. Offerta minima: 75% del prezzo base: euro 272.100,00 (duecentosettanduemilacento/00);
3. Cauzione : 10% del prezzo offerto;
4. Rilancio minimo in caso di gara : euro 5.000,00 (cinquemila) ;
5. Tempo di rilancio minimo : 2 (due) minuti dall'ultima offerta;
6. Udienza di apertura delle buste e della eventuale gara : 30.01.2027 ore 09:30 ;
7. Termine per il deposito del saldo prezzo di aggiudicazione : 120 giorni.

Per maggiori informazioni il professionista delegato si rimanda alla perizia di stima redatta dall'arch. Giovanni Rizzo, consultabile all'interno del portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it, nonche' sul sito ufficiale del Tribunale di Agrigento e sui seguenti sui siti internet : www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it.
Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

La vendita riguarderà gli immobili siti in Licata (AG) via degli Appennini n. 49 e c.da Olivastro, piu' precisamente :

LOTTO N. 2 : piena proprietà per la quota di 1000/1000 delle unità immobiliari site nel Comune di Licata ed identificate nel N.C.E.U. al foglio 119 part. 1656 sub 2, 3, 5, 6, 9, 10, 11 e nel N.C.T. al foglio n. 119 part. 1655, 2057, 1657, 2496, 2498.

Il fabbricato a carattere residenziale è localizzato in via Appennini n. 49 ed è posto all'interno di un lotto di terreno di pertinenza esclusiva di estensione pari a mq. 2.500 composto da n. 5 unità immobiliari e si sviluppa su tre livelli fuori terra piu' uno seminterrato.

Le unità immobiliari risultano cosi' distinte nel N.C.E.U. : foglio 119 part. 2-3 di categoria C/2 *magazzini e locali di deposito ;* sub 5, 6, 9, 10, 11 di categoria A/2, poste all'interno di un lotto di pertinenza esclusiva distinto al C.T. al foglio 119 partt. 1655, 2057, 1657, 506, 2496, 2498.

Il lotto confina con le seguenti particelle : 2699, 2495, 2253, 2006, 2008, 1995, 1998, 2530, 2926 e risulta ricadente nella " zona E " dello strumento urbanistico vigente (P.R.G. approvato con D.A. n. 150/DRU del 27.06.2000) .

1) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L' immobile è ricadente nella "Zona E" dello strumento urbanistico vigente (P.R.G. approvato con D.A. n. 150/DRU del 27/06/2000) così come attestato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Licata in data 05/09/2023.Ignota la data di edificazione del fabbricato, tuttavia risulta rilasciata la Concessione edilizia in Sanatoria n. 81/S in data 11/06/1997 ai sensi della L. 37/85 .

2) CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ma si riscontrano lievi difformità di rappresentazione in planimetria sanabili con presentazione di pratica catastale, con un costo complessivamente stimato in euro 1.950,00, come da dettaglio che segue.

Con riferimento alla part. 1656 sub 5-6-10 il perito ha rilevato le seguenti difformità di rappresentazione dello stato di fatto con la planimetria catastale agli atti, consistente nella:

- Mancata rappresentazione locale *Zona Cottura*;
- Errata rappresentazione delle aperture *Prospetto Est e Ovest;*
- Errata rappresentazione di tramezzature interne: *Zona Living* ;

Tali difformità catastali sono regolarizzabili con pratica Doc.fa. ed il costo complessivo è stato stimato in complessivi euro 650,00.

Con riferimento alla part. 1656 sub 9 il perito ha accertato le seguenti difformità di rappresentazione dello stato di fatto con la planimetria catastale agli atti, consistente nella errata rappresentazione di tramezzature interne: *Zona Cucina.*

Tali difformità catastali sono regolarizzabili con pratica Doc.fa. ed il costo complessivo è stato stimato in complessivi euro 650,00.

Con riferimento alla part. 1656 sub 11 il perito ha rilevato le seguenti difformità di rappresentazione dello stato di fatto con la planimetria catastale agli atti, consistente nella errata rappresentazione di muratura perimetrale: *Zona Camera 3.*

Tali difformità catastali sono regolarizzabili con pratica Doc.fa. ed il costo complessivo è stato stimato in complessivi euro 650,00.

3) CERTIFICAZIONE ENERGETICA – Le unità immobiliari presenti al suo interno risultano di classe energetica :

- "E" il sub 5/6/10 con prestazione energetica globale pari a 105,90 kWh/ m^3 anno;
- "E" il sub 11 con prestazione energetica globale pari a 103,41 kWh/m^3 anno;
- "F" il Sub 9 con prestazione energetica globale pari a 134,67 kWh/m^3 anno;

4) **STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI –** L'immobile è occupato.
5) **DIRITTI REALI, VINCOLI ED ONERI –** Dalle verifiche eseguite presso gli uffici competenti non emergono diritti reali, vincoli ed oneri che ne possano limitare la trasferibilità e/o la normale fruizione agli scopi destinati.
6) **LIMITAZIONI E VINCOLI EDILIZI –** Non sono stati accertati limitazioni e vincoli edilizi.

LOTTO N. 4 : Abitazione in villino con magazzino di deposito in Licata (AG) c.da Olivastro, rispettivamente censiti al foglio 99 part. 1210 sub 4, piano T1, vani 9,5 cat. A/7 e foglio 99 part. 1210 sub 3, piano T, cat. C/6 cl. 3, mq. 15, poste all'interno di un lotto di terreno di pertinenza esclusivo distinto al foglio 99 Particella 1210 sito in Contrada Olivastro nel Comune di Licata di estensione pari a 750 mq ca., ricadente nella "sottozona C1" (parte urbana di prima espansione a carattere intensivo) dello strumento urbanistico vigente (P.R.G. approvato con D.A. n. 150/DRU del 27/06/2000) .

Il fabbricato confina: a Nord/Est con la particella 1073 (ovvero l'attuale via Borromini), a Sud e ad Est con la particella 1044, a Ovest con altro lotto di terreno distinto alla Particella 1117. Le unità immobiliari hanno diversa destinazione: il sub 3 è destinato a garage ed ha uno sviluppo pari a 16,75 mq, il sub 4 è destinato a civile abitazione ed ha uno sviluppo complessivo pari a 350 mq ca. distribuiti su n. 2 livelli. L'unità immobiliare censita invece al sub 4 è destinata ad abitazione e si sviluppa su n. 2 livelli: piano terra su una superficie lorda pari a 272,00 mq ca. e piano primo (sottotetto) di superficie lorda pari a 76,00 mq ca; gli stessi risultano collegati da una scala interna.

1) **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

La data di edificazione del fabbricato risale al 2010 conseguentemente alla presentazione di DIA in variante prot. 46400 successiva al permesso edilizio n. 309/2008 del 10/10/2008. Si rilevano lievi difformità urbanistiche consistenti nella mancata rappresentazione della chiusura con infissi della veranda sanabile con pratica CILA ai sensi dell'Art. 20 c. 3 L.R. 4/2003 e si stimano costi complessivi pari ad euro 1.425,82 .

2) **CONFORMITA' CATASTALE –** Il perito ha accertato lievi difformità di rappresentazione dello stato di fatto con la planimetria catastale agli atti, consistente nella errata rappresentazione della sagoma esterna del corpo di fabbrica.
3) **CERTIFICAZIONE ENERGETICA –** Al lotto risulta attribuita la classe energetica " E " con consumo 111,52 kWh/m² anno
4) **STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI –** L'immobile è occupato.
5) **DIRITTI REALI, VINCOLI ED ONERI –** Dalle verifiche eseguite presso gli uffici competenti non emergono diritti reali, vincoli ed oneri che ne possano limitare la trasferibilità e/o la normale fruizione agli scopi destinati.
6) **LIMITAZIONI E VINCOLI EDILIZI –** Non sono stati accertati limitazioni e vincoli edilizi.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile d'acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. 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. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità, entro le ore **12:00** del giorno **29.01.2027**.

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in atti a firma dell'arch. Giovanni Rizzo che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.garavirtuale.it).

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di

impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio. 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 di seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima della data fissata per la vendita in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente (29.01.2027) l'udienza di vendita telematica.

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 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 al decimo del prezzo da lui 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, le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuale. 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 artt. 605 e ss. c.p.c.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA

a) Le offerte di acquisto non telematiche devono essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato in Canicatti' via Cavour n. 89, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita (29.01.2027) e devono essere contenute in duplice busta chiusa . Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che puo' anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita . Nessun'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 bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta.
b) L'offerta deve contenere :
    1. 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;
    2. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

3. L'indicazione del prezzo offerto, che non puo' essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, nonche' del termine per il versamento del medesimo **in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;**
4. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso, dell'ordinanza di vendita, l'eventuale indicazione, in presenza dei requisiti previsti dalla legge, di avvalersi dei regimi fiscali agevolati ai fini della tassazione del decreto di trasferimento;
5. l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
6. l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Agrigento. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).
7. 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 fissate per lo svolgimento della vendita telematica sincrona a partecipazione mista;

c) All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e copia del codice fiscale, nonche' un assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Agrigento – procedura esecutiva n. 5/2022 R.G.Es. **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 bancario utilizzando il seguente codice IBAN del conto corrente intestato alla procedura: IT90P0303216600010000873081, è necessario che dello stesso venga registrato l'accredito sul c/c intestato alla procedura entro il termine per la presentazione dell'offerta e cio' 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, a titolo di fondo spese.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA

d) 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. In caso di offerta di acquisto presentata telematicamente, il presentatore deve accedere al portale del gestore delle vendite telematiche www.garavirtuale.it, ove selezionerà l'esperimento di vendita di interesse ed accederà al modulo web per la presentazione dell'offerta telematica, tramite il relativo link fornito dal Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, all'atto della trasmissione dei dati del lotto relativo all'esperimento di vendita di cui il Gestore delle vendite è incaricato.

e) L'offerta telematica deve contenere :
1. I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. il numero o altro identificativo del lotto;
5. la descrizione del bene;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. L'indicazione del prezzo offerto, che non puo' essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, nonche' del termine per il versamento del medesimo **in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**;
9. l'importo versato a titolo di cauzione;

10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione,
11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al n. 10);
12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni;
13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni,
14. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso, dell'ordinanza di vendita, l'eventuale indicazione, in presenza dei requisiti previsti dalla legge, di avvalersi dei regimi fiscali agevolati ai fini della tassazione del decreto di trasferimento;
15. l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione , una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura esecutiva immobiliare n. 5/2022 al seguente IBAN : IT90P0303216600010000873081 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico con causale " Cauzione vendita del 30.01.2027 " dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente a quello per la deliberazione sulle offerte (29.01.2027). Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

Quando l'offerta è formulata da piu' persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e puo' essere allegata anche in copia per immagine.

L' offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo puo' essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi telematici https://pst.giustizia.it seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica.

Ai sensi dell'art. 12 co.4 D.M. 32/2015 l' offerta deve essere trasmessa mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ("PEC-ID"), in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, puo' essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co.5 D.M. 32/2015 a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

Ai sensi degli artt. 12 e 13 D.M. 32/2015, ogni offerente potrà validamente compilare l'offerta soltanto utilizzando il software web realizzato dal Ministero e fruibile sul portale delle vendite pubbliche o tramite il portale del gestore nella scheda di dettaglio del lotto di interesse, successivamente il modulo precompilato digitalmente andrà scaricato ed inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte (29.01.2027).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni , dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare .

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica puo' essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

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.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, nonche' se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà piu' 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.

Il professionista delegato avvisa che, ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità ex art. 490 c.p.c. , pertanto 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.

Non vengono considerati come invalidanti la gara eventi fortuiti o meno, che riguardino esclusivamente gli apparecchi degli utenti, quali a mero titolo di esempio perdita di connettività sulla rete internet, malfunzionamenti dell'hardware e del software del partecipante che impediscono o limitano l'usabilità dell'applicazione di gara. Il professionista delegato si riserva la facoltà di escludere dalla gara eventuali partecipanti con condotte inappropriate o soggetti non legittimati. Il gestore tecnico della piattaforma puo' accedere esclusivamente specificando le generalità della persona che accede ed i motivi dell'accesso previa comunicazione via e-mail al professionista incaricato e dando atto sempre via e-mail del tipo di intervento svolto.

Si intenderà validamente depositata la domanda pervenuta entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita (29.01.2027). Entro il medesimo termine dovrà pervenire l'accredito sul c/c intestato alla procedura della somma versata a titolo di cauzione.

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.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati :

- copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonche' copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive

l'offerta, nonche' copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia di visura della C.C.I.A.A. da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da piu' persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015.

L'offerente dovrà altresi' dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.

ASSISTENZA

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Gara Virtuale .

UDIENZA DÌ DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Il professionista delegato procederà all'apertura delle buste (telematiche ed analogiche) il giorno **30.01.2027 alle ore 09:30** e prenderà atto delle offerte presentate ed esaminerà tutte le offerte alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti.

Pertanto all'udienza di 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 ed in base alle istruzioni ricevute tra i 180 ed i 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Saranno quindi aperte le buste contenenti l'offerta con le seguenti modalità:

a) le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla presenza del professionista delegato che ne controllerà la regolarità e degli offerenti, saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate;
b) le buste presentate con modalità telematiche saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa.

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 puo' 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 :

- 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 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 , 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 piu' attuale il prezzo base stabilito nell'ordinanza di cui all'art. 569 c.p.c.

In caso di piu' offerte valide :

- Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte piu' offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte, in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base dell'offerta piu' alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, in particolare non potrà essere inferiore ad euro 2.000,00 per il lotto n. 2 e ad euro 5.000,00 per il lotto n. 4. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, cosi' come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di due minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. Il gestore tecnico della vendita telematica, Gara Virtuale allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci in caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.garavirtuale.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, l'offerta è accolta quando non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori , 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 piu' attuale il prezzo base stabilito nell'ordinanza di cui all'art. 569 c.p.c.
- 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.

Ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia 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. .

I dati contenuti nelle offerte cartacee nonche' i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.garavirtuale.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e stilerà apposito verbale.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Nei quindici giorni successivi all'aggiudicazione il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo da versare direttamente al creditore fondiario, con indicazione delle coordinate bancarie da utilizzare, e la parte del saldo prezzo da versare sul conto corrente intestato alla procedura IBAN IT90P0303216600010000873081, il versamento dovra' avvenire nel termine massimo di gg. 120 dall'aggiudicazione, trasmettendo al delegato copia della prova della disposizione di bonifico.

Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura.

Nello stesso termine a pena d'inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve provvedere al versamento di un importo pari al venti per cento (20%), del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita , salva la restituzione di quanto versato in eccedenza, da eseguirsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Agrigento-Proc. es. n. 5/2022 R.G.Es., o mediante bonifico bancario su conto corrente intestato alla procedura IBAN IT90P0303216600010000873081.

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; nonche' le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il Giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del professionista delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione. In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello sopra indicato, ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. L'elenco della banche che aderiscono all'iniziativa, con indirizzi e numeri telefonici si trova sul sito www.abi.it (sotto la finestra "Aste immobiliari, finanziamenti ai privati ") o puo' essere richiesto al professionista delegato.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche, accessibile ai seguenti indirizzi : https://portalevenditepubbliche.giustizia.it, https://venditepubbliche.giustizia.it, https://pvp.giustizia.it, almeno 60 giorni prima dell'udienza di vendita; sarà pubblicato altresi' integralmente ed unitamente alla perizia in atti sui siti internet : www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, almeno 45 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte.

CUSTODIA

Gli immobili sono affidati in custodia al professionista delegato, le richieste di visita dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" inserita nella scheda del lotto di interesse e successivamente compilando tutti i campi obbligatori presenti nel modulo di prenotazione, gli interessati a presentare l'offerta d'acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche e non puo' essere resa nota a persona diversa dal custode.

Per quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Canicatti' lì 30.10.2026

Il Professionista delegato
Dott.ssa Maria Amato

Firmato digitalmente da
MARIA AMATO
CN = MARIA AMATO
C = IT