

**AVV. LORENZO GRACI**

Via Caltanissetta n. 1/A — 92027 Licata (AG)

PEC: [lorenzo.graci@avvgela.legalmail.it](mailto:lorenzo.graci@avvgela.legalmail.it)

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliare**

**Espropriazione Immobiliare n. 260/2013 + 171/2017 R.G. Es**

**Avviso di vendita telematica sincrona mista (Quarta asta lotti 1 e 2)**

Il sottoscritto Avv. Lorenzo Graci CF: GRCLNZ73B13E573W, professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Agrigento dott.ssa Domenica Spanò, nel procedimento esecutivo **n. 260/2013 + 171/2017 R.G. Es** a norma dell'art. 490 c.p.c. e 570 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **17/10/2024 alle ore 09:30 e ss.** presso l'Ufficio Gruppo Edicom, sito in Agrigento, via Mazzini n. 187, piano primo, sala n. 1, procederà alla vendita telematica sincrona mista, tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto dell'ordinanza di vendita delegata ex art. 591 *bis* c.p.c., del disposto di cui agli artt. 161 *ter* e 161 *quater* disp. att. c.p.c. nonché in applicazione del D.M. del 26 febbraio 2015 n. 32, e si procederà all'esame delle offerte cartacee e telematiche di partecipazione alla vendita senza incanto per l'acquisto dei seguenti beni immobili:

— **Lotto 1:**

A-“Comune di Licata” — Piena ed intera proprietà di immobile a piano terra, attualmente utilizzato come supermercato, e piano primo utilizzato come ufficio privato sito nel centro storico del comune di Licata censito al nuovo catasto dei fabbricati al foglio di mappa 120 particella 3745 subalterno 7 e categoria D/8, ovvero fabbricati

costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

L'immobile ha accesso dalla piazza Gondar e confina a Nord con la particella 3741 e 3579 ad Est con le particelle 3747 e 3746 ad Ovest con le particelle 2371, 2372, 2373, 2374 dello stesso foglio di mappa.

Il bene oggetto della vendita consiste in un ampio locale a piano terra, che ospita un supermercato, ed un locale a piano primo di dimensioni più contenute e utilizzato come ufficio privato con accesso dalla piazza Gondar nel centro storico del comune di Licata. L'immobile è composto dall'unione di due corpi di fabbrica, di diverse dimensioni e tipologia costruttiva, entrambi si presentano in discreto stato di conservazione.

Il locale a piano terra è suddiviso in due ambienti:

- 1) La porzione di maggiore dimensione fa parte del fabbricato con struttura intelaiata in c.a., presenta una superficie utile pari a 396 mq. e un'altezza d'interpiano pari a 4,00 m, è occupata da un'area destinata alle casse e l'area rimanente ospita scaffali espositivi, banconi alimentari e frigoriferi;
- 2) La porzione di minore dimensione, coincidente con il fabbricato in muratura portante, consta di due livelli, ha una superficie utile pari a 68 mq ed un'altezza d'interpiano pari a 4,00 m, ospita la macelleria al piano terra.

Il pavimento è rifinito con piastrelle in gres, il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni. Nei servizi igienici le pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica fino all'altezza di circa 1,60 m, sono dotati entrambi di wc e lavabo, l'areazione avviene tramite impianto di aspirazione forzata.

I vani di accesso sono dotati interamente di infissi in alluminio ed esternamente da saracinesche in lamiera zincata con sollevamento elettrico, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Al livello superiore del corpo di fabbrica più antico si accede da un ingresso esterno, e precisamente dal civico 8. Questo livello è suddiviso in due ambienti principali, il primo con accesso diretto dal vano scala, dotato di balcone prospiciente sulla piazza Gondar e di un vano accessorio adibito a servizio igienico, il secondo, al quale si accede tramite il primo vano, ha dimensioni leggermente inferiori ed è

privo di affacci. Il pavimento è rifinito con piastrelle in gres, il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni. Il servizio igienico è dotato di wc e lavabo, le sue pareti sono rivestite con mattonelle in ceramiche per un'altezza di circa 2,40 m, l'aerazione naturale viene garantita dalla presenza di una finestra. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono dotati di persiane in legno e vetrate dotate di vetro singolo e scuri in legno in mediocre stato di conservazione.

Non sono state riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali comune censuario, foglio, particella e subalterno. Il confronto tra la planimetria catastale con la restituzione grafica del rilievo metrico mette in evidenza alcune difformità comportanti la diversa distribuzione degli spazi interni. Al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorre presentare atto di aggiornamento DOCFA con causale "diversa distribuzione degli spazi interni", previa regolarità urbanistica dello stesso. La spesa preventivata è di 1.000,00 euro comprensiva di oneri professionali e versamenti catastali, la quale verrà detratta dal valore stimato del bene.

**Prezzo base d'asta € 226.057,00.**

**Offerta minima € 169.543,00.**

**Aumento minimo € 2.000,00**

**Situazione urbanistica e catastale:**

**Conformità Urbanistica edilizia: Rilevata difformità**

Per il resto si rimanda integralmente alla perizia di stima redatta dal Dott. Calogero Bennici, consultabile sul portale delle vendite pubbliche nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Agrigento, sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

— **Lotto 2:**

A-"Comune di Licata"— Piena ed intera proprietà di ampio immobile a piano primo e secondo, sito nel centro storico del comune di Licata censito al nuovo catasto dei fabbricati al foglio di mappa 120 particella 3745 subalterno 8 e categoria B/4, fabbricati destinati ad ospitare uffici pubblici.

L'immobile ha accesso dalla via Borgonuovo a Sud ed prospiciente sulla piazza Gondar,

confina a Nord con la particella 3741 e 3579 ad Est con le particelle 3747 e 3745 ad Ovest con le particelle 2371, 2372, 2373, 2374 dello stesso foglio di mappa.

Il bene oggetto della vendita si sviluppa ai piani primo e secondo di un corpo di fabbrica di tre elevazioni con accesso da via Borgonuovo n. 35, alle spalle della piazza Gondar.

Il corpo di fabbrica è in discreto stato di conservazione. Il vano scala è dotato per il solo piano primo di un montascale per garantire l'accesso ai disabili. Dalla scala si accede al locale del piano primo che presenta una superficie utile di 362 mq, suddiviso in 13 vani principali più 7 vani accessori.

Il pavimento è rifinito con piastrelle in gres, il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni. Nei servizi igienici le pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica fino all'altezza di circa 2,40 m, sono dotati entrambi di wc e lavabo. I vani interni sono dotati di porte in legno tamburato.

Il piano secondo ha accesso diretto dal piano primo, presenta una superficie utile di 350 mq suddivisa in 5 vani principali e 3 vani di accessori diretti e due balconi. Il pavimento è rifinito con piastrelle in gres, il soffitto e le pareti sono rifiniti con intonaco civile per interni. Il servizio igienico è dotato di wc e lavabo, le sue pareti sono rivestite con mattonelle in ceramiche per un'altezza di circa 2,40 m, l'aerazione naturale viene garantita dalla presenza di una finestra. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono interamente in alluminio anodizzato dotate di vetro singolo ed esternamente con persiane in legno.

Entrambi i locali del piano primo e secondo sono dotati di impianto elettrico, idrico e di smaltimento delle acque reflue.

Non sono state riscontrate variazioni riguardanti i dati identificativi essenziali quali comune censuario, foglio, particella e subalterno. Il confronto tra la planimetria catastale con la restituzione grafica del rilievo metrico mette in evidenza una totale difformità in merito alla distribuzione degli spazi interni di entrambi i piani. Al fine di regolarizzare il bene sotto il profilo catastale occorre presentare atto di aggiornamento DOCFA con causale "diversa distribuzione degli spazi interni", previa regolarità urbanistica dello stesso. La spesa preventivata è di 1.000,00 euro comprensiva di oneri professionali e versamenti catastali, la quale verrà detratta dal valore stimato del bene.

**Prezzo base d'asta € 435.214,00.**

**Offerta minima € 326.411,00.**

**Aumento minimo € 2.000,00**

Per il resto si rimanda integralmente alla perizia di stima redatta dal Dott. Calogero Bennici, consultabile sul portale delle vendite pubbliche nella sezione “vendite giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Agrigento, sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

- 1- A norma dell'art. 571 c.p.c. chiunque può partecipare alla vendita, tranne il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge.
- 2- Ogni interessato potrà partecipare presentando l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta (cartacea o telematica) e secondo le modalità indicate di seguito.
- 3- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, anche con riferimento alla legge n. 47/1985 e al D.P.R. n. 380/2001 e successive integrazioni e/o modificazioni (con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della citata Legge n. 47/1985) e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. nonché alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona mista” ai sensi del D.M. n. 32/2015”.
- 4- L'esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico. Tali elementi potranno essere desunti dalla relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., alla quale si rimanda, consultabile, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, nella sezione “vendite giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Agrigento, sui siti web

[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

- 5- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità ovvero riduzione del prezzo. Inoltre, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi della cosa o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'eventuale presenza di vizi, di mancanza di qualità, di difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali per l'anno corrente la vendita e quello anteriore non pagate dal debitore) che non siano considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità ovvero riduzione del prezzo, essendo stata applicata a tal fine una riduzione del valore di stima dei beni, come da ordinanza.
- 6- Il bene aggiudicato viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento esistenti fino al momento della vendita. Pertanto, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento presenti verranno cancellate a spese e a cura della procedura.

## **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

### **DISPOSIZIONI COMUNI**

- A- L'offerta deve essere presentata, con la specifica modalità scelta, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello per la deliberazione sulle offerte.**
- B- L'offerta d'acquisto presentata in forma cartacea mediante deposito presso lo studio del professionista delegato (via Caltanissetta n. 1/A — 92027 Licata (AG), ovvero con modalità telematica all'interno del portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) oppure dal Portale del gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), secondo le indicazioni descritte nel portale stesso, è irrevocabile fino alla data sopra fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.
- C- Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo le

modalità di seguito indicate. Si precisa che nel caso di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura esecutiva avvenga entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame e la deliberazione sulle offerte d'acquisto. Si precisa che l'importo della cauzione sarà trattenuto nel caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma è richiesta, in questa fase, quale fondo spesa.

- D- L'offerta d'acquisto sarà considerata inefficace se perverrà non seguendo le modalità indicate e/o oltre il termine fissato per la presentazione; se l'importo offerto sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso; se la cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita sarà versata in misura inferiore al 10% del prezzo offerto.
- E- La presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega delle operazioni al professionista, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e delle relative integrazioni e ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuale.

#### **DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA**

- F- L'offerta di acquisto dovrà essere presentata in busta chiusa sigillata, **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Lorenzo Graci, sito in Licata via Caltanissetta n. 1/A**, previo appuntamento telefonico (3899619036).
- G- Le offerte d'acquisto, fatte personalmente, ovvero a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma, devono essere contenute in **duplice** busta chiusa.
- H- Sulla **prima busta (esterna)** devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una **seconda busta**, anch'essa sigillata e contenete l'offerta, che, invece, deve recare l'indicazione del numero della

procedura e del lotto per cui viene presentata l'offerta d'acquisto.

Tale seconda busta deve contenere:

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

-L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva immobiliare, il numero di ruolo generale della stessa, l'indicazione del professionista delegato, la data e l'ora fissata per lo svolgimento della vendita telematica sincrona a partecipazione mista;

-Cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale deve anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui si trova il Tribunale ai sensi dell'art. 174 disp. Att. C.p.c. (in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria );

-I dati identificativi dei beni per i quali l'offerta è proposta;

-L'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;

-Il termine per il versamento del prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

-L'espressa dichiarazione di avere preso visione del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima (consultabili sul portale delle vendite pubbliche <https://pst.giustizia.it>, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Agrigento, sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it));

-L'eventuale indicazione, in presenza dei requisiti previsti dalla legge, di avvalersi dei regimi fiscali agevolati ai fini della tassazione del decreto di trasferimento;

-Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del d.m. N. 32 del 26.02.2015;

-Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la

dichiarazione prevista dall'art. 179 del c.c.;

-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 con allegata copia autentica del provvedimento di autorizzazione all'acquisto;

-In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.

-La fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (in caso di pluralità di persone andranno allegate altrettante fotocopie) e del soggetto che sottoscrive l'offerta;

-La copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

-Se l'offerente è extracomunitario dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

-Un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Agrigento — Procedura Esecutiva Immobiliare n. 260/2013 + 171/2017, utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT 27F0577282970CC0060031788 indicando nella causale "Cauzione vendita senza incanto del 17/10/2024 — indicando in considerazione del lotto per il quale si partecipa Lotto 1 OPPURE Lotto 2", allegando all'offerta la contabile di avvenuto pagamento. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello per la deliberazione sulle offerte. Nel caso in cui la cauzione venga versata a mezzo bonifico, 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. L'importo della cauzione sarà trattenuto nel caso di rifiuto all'acquisto.

## **DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA.**

L'offerta d'acquisto telematica dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita.**

-L'offerta di acquisto telematica deve essere presentata tramite il portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ove si trova a disposizione dell'offerente il modulo web "Offerta telematica", da cui è possibile scaricare il "Manuale utente per la presentazione telematica" che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare a un determinato esperimento di vendita.

-Al modulo web, in ogni caso, è possibile accedere utilizzando la scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) secondo le indicazioni ivi descritte.

-L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. n. 32 del 2015 tra cui:

**a)** Il cognome, e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, domicilio, stato civile del soggetto offerente; qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.02.2015; 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 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, 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.

**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/dei bene/i;

**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, che potrà essere inferiore fino al 25% rispetto al prezzo base, ed il

termine per il versamento del saldo del prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

**i)** L'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario pari al 10% del prezzo offerto;

**l)** La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

**m)** Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

**n)** L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

**o)** L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;

**p)** L'espressa dichiarazione di avere preso visione del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima (consultabili sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Agrigento, sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) ;

**q)** L'eventuale indicazione, in presenza dei requisiti previsti dalla legge, di regimi fiscali agevolati dei quali intende avvalersi ai fini della tassazione del decreto di trasferimento. 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 intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 260/2013 + 171/2017, utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT 27F0577282970CC0060031788 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

-Il bonifico, con causale "Cauzione vendita senza incanto del 17/10/2024 —(in relazione al lotto per il quale si partecipa) Lotto 1 oppure Lotto 2" dovrà essere effettuato entro le ore 12:00 del giorno precedente a quello per la deliberazione sulle offerte. Il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

-Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (Art. 12 comma 4 D.M. n. 32/2015). Nell'ipotesi in cui l'offerta venga sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'art. 2, comma 1, del D.M.

n. 32/2015, la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta (Art. 12 comma 5 D.M. n. 32/2015). La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.

-L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (16,00 €) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può 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).

-L'offerta d'acquisto telematica e i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

-L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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 e 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 avere provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 D.M. n. 32/2015).

-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.

-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 dallo 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 Tribunale di Agrigento nei modi previsti dall'art. 15 del D.M. n. 32/2015 ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale di Agrigento: [prot.tribunale.agrigento@giustiziacert.it](mailto:prot.tribunale.agrigento@giustiziacert.it).

-In caso di malfunzionamento non programmato e non comunicato del dominio giustizia, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.

-Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica accederà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata nell'offerta o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta un invito a connettersi al proprio portale inviando contestualmente le credenziali di accesso. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore della vendita telematica a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato nella domanda dell'offerente.

## **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

-Alla data fissata nel presente avviso, si procederà alla deliberazione sulle offerte.

-Coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare online, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, come sopra indicato.

-Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà, comunque, essere disposta in suo favore ricorrendone i presupposti.

-Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) a cura del professionista delegato, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematica. Le buste presentate con

la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

-In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il professionista delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

-Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano 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.

-Si precisa che il creditore, sin da subito, può presentare l'istanza di assegnazione per un importo non inferiore a quello previsto nell'art. 506 c.p.c. e pari al prezzo base stabilito per la vendita in corso.

-L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si tiene conto anche in caso di mancata presenza o connessione dell'offerente.

-In caso di un'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 (con riduzione non superiore al 25 %), l'offerta è accolta quando non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori, a norma dell'art. 588 c.p.c., ovvero quando a parere del sottoscritto professionista delegato non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, a causa della presenza di un fatto nuovo o un mutamento di una situazione sostanziale, tale da non rendere più attuale il prezzo base stabilito nell'ordinanza di cui all'art. 509 c.p.c;

\*qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, con riduzione non superiore al 25%) 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;

\*qualora l'offerta sia inferiore di oltre il 25 % rispetto al prezzo base d'asta, la stessa sarà dichiarata inefficace.

-In caso di più offerte valide:

\*si procederà alla gara ex art. 573 c.p.c. sull'offerta più alta, secondo le modalità che verranno comunicate al momento della stessa, con avvertimento che l'aggiudicazione avverrà in favore di chi ha effettuato il rilancio maggiore entro il tempo stabilito;

\*qualora non si possa fare luogo alla gara per mancanza di adesioni, si farà luogo alla vendita a favore del migliore offerente (anche se eventualmente assente o non connesso al momento dell'esame delle offerte) oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

-Si fa espresso avviso che, in ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari o maggiore al prezzo base d'asta, il bene staggito non sarà aggiudicato agli offerenti e verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c

-Nel caso in cui pervengono 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 presentato l'offerta cartacea o telematica.

-Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

-All'offerente che non risulti aggiudicatario verrà immediatamente restituita la cauzione a seconda della modalità scelta per la presentazione dell'offerta e, quindi, con la restituzione dell'assegno presentato a tale titolo ovvero tramite bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione al netto degli eventuali oneri ove applicati dall'istituto di credito.

-In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine o laddove sia indicato un termine superiore, entro 120 giorni dall'aggiudicazione,

consegnando al sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio sito in Via Caltanissetta n. 1/A Licata, un assegno circolare non trasferibile intestato al “Tribunale di Agrigento-Procedura Esecutiva n. 260/2013 + 171/2017 R.G.E.” o, in alternativa, effettuando un bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 260/2013 + 171/2017 R.G.E., utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN: IT 27F0577282970CC0060031788, indicando nella causale “Saldo prezzo Lotto 1 OPPURE Lotto 2 Proc. Esec. Imm. N. 260/2013 + 171/2017 R.EG.- Tribunale di Agrigento” ovvero secondo le modalità di cui all’art. 41, comma 4 T.U.B., nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.

-In caso di inadempimento, l’aggiudicazione è revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione sono acquisite a titolo di multa, oltre a potergli essere addebitata l’eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, a norma di legge.

-Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell’aggiudicazione, l’aggiudicatario deve depositare presso lo studio del sottoscritto professionista delegato altro assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Agrigento-Procedura Esecutiva n. 260/2013 + 171/2017 R.G.E.” o, in alternativa, effettuando un bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 260/2013 + 171/2017 R.G.E., utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN: IT 27F0577282970CC0060031788, indicando nella casuale “Spese forfettarie Lotto 1 OPPURE Lotto 2” - Tribunale di Agrigento-Procedura Esecutiva n. 260/2013 + 171/2017 R.G.E.”, con importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni per i quali deve essere versato un importo pari al 25% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza una volta espletate tutte le formalità di legge conseguenti alla vendita. Si ribadisce che ogni onere fiscale conseguente alla vendita resta a carico dell’aggiudicatario e che ove il fondo spese non fosse sufficiente, l’aggiudicatario è tenuto a integrarlo nella misura e nei termini che verranno tempestivamente comunicati a mezzo lettera raccomandata A/R presso il domicilio eletto

dall'aggiudicatario.

-Si precisa che il versamento del saldo prezzo e delle spese forfettarie deve avvenire entro lo stesso termine e con la medesima modalità e, in caso di scelta del bonifico bancario, dovrà essere inviata al professionista delegato la copia della contabile a mezzo PEC ovvero fax.

**-Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita è perentorio e non prorogabile.**

-Si evidenzia che in applicazione dell'art. 2 comma 7 D.M. n. 227/2015 "sono poste a carico dell'aggiudicatario o assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

-E' prevista la possibilità per l'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.

-In caso di aggiudicazione o assegnazione, la liberazione dell'immobile, ove occupato, verrà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura. E' onere dell'aggiudicatario o assegnatario presentarsi nel luogo, giorno e ora stabilito per la presa in possesso dell'immobile per come gli verrà comunicato. In caso di sua assenza, in mancanza di idonei altri soggetti disposti ad assumerne la custodia, l'immobile verrà lasciato nello stato in cui si trova, senza obblighi o responsabilità per la procedura esecutiva e/o per gli organi della stessa e nulla l'aggiudicatario potrà in proposito reclamare anche successivamente. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c, all'aggiudicatario o all'assegnatario è data facoltà di esentare il custode da tale attività, facendosi carico delle relative spese, con dichiarazione da farsi in sede di verbale di aggiudicazione ovvero con dichiarazione successiva che potrà essere inviata al sottoscritto professionista delegato fino al compimento delle operazioni di

liberazione.

-A norma dell'art. 490 c.p.c, il presente avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega delle operazioni al professionista e della perizia di stima redatta dal Dott. Calogero Bennici ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att.c.p.c, verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it>, nella sezione dedicata "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Agrigento , sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) .

- Maggiori informazioni sulla vendita potranno essere fornite dal sottoscritto professionista delegato ovvero dalla Cancelleria- Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Agrigento.

-Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita dei beni deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it>, ove nel dettaglio dell'inserzione è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per tutto quanto qui non previsto e specificato, si rinvia all'ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega delle operazioni al professionista e si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Licata, 26.06.2024.

Avv. Lorenzo Graci