

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA AI**  
**SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.**

**NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 90/2021 R.G.E.**

La sottoscritta Avv. Grazia Maria Minnella, con studio in Casteltermini (AG) via Jan Palach n. 66, delegato al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del G.E. del Tribunale di Agrigento, Dott.ssa Vitalba Pipitone, ai sensi e per gli effetti degli artt. 490 e 570 c.p.c

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 570 e 591 bis, c.p.c., che il giorno **12/09/2024** alle ore 10:45 e ss., presso la Sala Aste telematiche del gestore della gara virtuale Edicom, sita in Agrigento nella via Mazzini n. 187 piano 1° (accanto Archivio di Stato), si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista 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, procedendosi all'esame delle offerte cartacee e telematiche di partecipazione alla vendita senza incanto per l'acquisto del seguente bene immobile:

**LOTTO UNICO:** Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Via dei Ciclamini, presso Villaggio dei Fiori a Licata (AG), scala A, piano terzo. L'immobile è censito catastalmente al Foglio 104, particella 115, subalterno 37. E' composto da tre camere da letto, un soggiorno, una cucina abitabile, un bagno ed una lavanderia ed è doppiamente balconato, libero su tre lati che si affacciano sulle strade di lottizzazione del quartiere, mentre un quarto lato confina con il condominio adiacente.

**Precisazioni e regolarità urbanistiche** - L'immobile è stato edificato con concessione edilizia n. 198/E del 26.04.1978. Dalla perizia di stima a firma dell'Ing. Alessandra Calafato si evince che non è stato possibile verificare la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo per

mancata risposta del Comune di Licata alla richiesta di rilascio di copia della concessione edilizia e dei relativi elaborati di progetto. La perizia è stata depositata nel fascicolo telematico della Procedura Esecutiva ed è integralmente consultabile all'interno del portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, della sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Agrigento, e nei siti web [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

**Stato di occupazione** - L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere occupato dai debitori e dei loro figli, sino all'aggiudicazione dell'immobile ed è adibito ad uso abitativo.

**Prezzo base: € 13.831,50**

**Offerta minima per l'aggiudicazione** (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta): **€ 10.373,62**

**Aumento minimo: € 500,00**

La presentazione delle offerte presuppone la integrale conoscenza della ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e delle relative integrazioni ed ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuale.

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

- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. chiunque può partecipare alla vendita, tranne il debitore e gli altri soggetti cui viene fatto divieto dalla legge.

- Ogni interessato potrà partecipare alla vendita presentando **l'offerta irrevocabile di acquisto** in forma cartacea o telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta (cartacea o telematica), secondo le modalità di seguito indicate.

- La vendita si svolgerà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 e al D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni (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.

- 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 compresi 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 e dall'integrazione redatte 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, all'interno del portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Agrigento e nei siti dedicati [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità ovvero riduzione di 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali per l'anno corrente la vendita e quello anteriore non pagate dal debitore) che non siano stati considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità ovvero riduzione di prezzo.

- Il bene aggiudicato viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti esistenti fino al momento della vendita. Pertanto, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti presenti verranno cancellate a spese e a cura della procedura.

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

- L'offerta d'acquisto presentata in forma cartacea mediante deposito presso lo studio del professionista delegato 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 nei portali stessi, è irrevocabile fino alla data sopra fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica**

modalità scelta, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello per la deliberazione sulle offerte.

- Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nel caso ammesso di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la data fissata per l'esame e la deliberazione sulle offerte d'acquisto.
- Si precisa che l'importo della cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma è richiesta, in questa fase, quale fondo spese.
- L'offerta d'acquisto sarà considerata inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicate e/o oltre la tempistica prevista; 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.

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

Le offerte di acquisto con modalità cartacea devono essere presentate in busta chiusa entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio della sottoscritta delegata sito in Casteltermini (AG) nella via Jan Palach n. 66, previo appuntamento telefonico al numero 3932199758, personalmente dall'interessato o da suo procuratore legale munito di delega.

Le offerte di acquisto, fatte personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., devono essere contenute in duplice busta chiusa. Sulla prima busta (esterna) devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita fissata per la convocazione degli offerenti e delle altre parti ai fini della deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. e per la gara fra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. per il giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle medesime offerte. 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 contenente l'offerta che, invece, deve recare l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene presentata l'offerta d'acquisto, e deve contenere:

a) la domanda di partecipazione alla vendita in bollo (€ 16,00) a mezzo modello che dovrà 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 P.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. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. 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; - se l'offerente è interdetto e/o inabilitato l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la tutela o la curatela con allegata la copia autentica del provvedimento di autorizzazione all'acquisto; - dovrà, altresì, contenere 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 del bene per il quale l'offerta è proposta: l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione; il termine per il versamento del prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima e dell'integrazione (consultabili all'interno del portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, della sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Agrigento, e nei siti web [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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 26.2.2015;

b) all'offerta deve essere allegata: - la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (in caso di pluralità di persone andranno allegare 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 "PROCEDURA ESECUTIVA RIF. NERGE 90/2021 TRIB. AGRIGENTO" per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, per il lotto per cui si partecipa. In alternativa, sarà possibile versare la cauzione mediante bonifico sul conto corrente intestato a PROCEDURA ESECUTIVA RIF. NERGE 90/2021 TRIB. AGRIGENTO utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT55M0303216600010000765243, indicando nella causale "Cauzione asta del giorno 24/04/2024 lotto unico" e allegando alla domanda di partecipazione la contabile di avvenuto pagamento. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 12:00 del giorno precedente a quello per la deliberazione sulle offerte. Il mancato accredito del bonifico nel termine indicato determinerà l'invalidità dell'offerta. L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

#### **REGOLAMENTO PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta di acquisto deve essere **presentata tramite il portale delle vendite telematiche "www.garavirtuale.it" - Edicom**, ove selezionerà l'esperimento di vendita d'interesse ed accederà mediante il modulo web ministeriale per la presentazione dell'offerta telematica tramite il relativo link fornito dal Portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, (Dal modulo web è scaricabile il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. n. 32 del 2015 tra cui: - il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 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; l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima e dell'integrazione (consultabili all'interno del portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, della sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Agrigento, e nei siti web [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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; - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; - il numero o altro dato identificativo del lotto; - la descrizione del bene; - l'indicazione del referente della procedura; - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; - il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base, e il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione); - l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario pari al 10% del prezzo offerto; - la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RIF. NERGE 90/2021 TRIB. AGRIGENTO" utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT55M0303216600010000765243, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Cauzione asta del giorno 24/04/2024 lotto unico", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente a quello per la deliberazione sulle offerte. 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 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. 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 (attualmente pari ad € 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 dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta 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 aver 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 del 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 del 26.02.2015 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.

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 invierà 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 dall'offerente.

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

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

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 unica offerta valida:

- qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta;
- qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, con riduzione non superiore al 25%), l'offerta è accolta, salvo che 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. 569 c.p.c.;

- qualora l'offerta, la cui riduzione rispetto al prezzo base d'asta sia superiore al 25%, è dichiarata inammissibile.

In caso di più offerte valide:

- si procede alla gara ex art. 573 c.p.c. sull'offerta più alta, ciò avverrà (in ogni caso e quindi anche nell'ipotesi in cui le offerte fossero tutte cartacee) a mezzo inserimento dei partecipanti alla gara nel portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) a prescindere dalla loro forma di partecipazione alla vendita e quindi proseguendo secondo le istruzioni operative del portale stesso, fino all'individuazione dell'aggiudicatario vittorioso;

- qualora non si possa fare luogo alla gara per mancanza di adesioni, salvo che siano state tempestivamente presentate istanze di assegnazione, 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 bensì verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà 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 (con la precisazione che, nel caso in cui il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale, il termine per il versamento è da intendersi fissato al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale), consegnando al sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio, un assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 11/2018 RGE Tribunale di Agrigento o, in alternativa, effettuare il bonifico sul conto corrente intestato "PROCEDURA ESECUTIVA RIF. NERGE 90/2021 TRIB. AGRIGENTO" utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT55M0303216600010000765243, indicando nella causale "Saldo prezzo lotto unico Proc. Esec. Imm. n. 90/2021 RGE - 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.

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 PROCEDURA ESECUTIVA RIF. NERGE 90/2021 TRIB. AGRIGENTO o, in alternativa, effettuare il bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT55M0303216600010000765243, indicando nella causale "Spese forfettarie lotto unico - Proc. Esec. Imm. n. 90/2021 RGE - Tribunale di Agrigento", con l'importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, a eccezione dei soli terreni per i quali deve essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza 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".

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.

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. A tal fine si riporta il link al portale dell'A.B.I. dal quale è possibile consultare l'elenco degli istituti bancari aderenti: <https://www.abi.it/Pagine/Normativa/Affari-Legali/Procedure-esecutive-Aste-immobiliari.aspx>.

E' prevista la possibilità per l'aggiudicatario di concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito a norma degli artt. 508 e 585 c.p.c. ovvero di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, secondo le disposizioni di cui alla legislazione speciale in materia.

In caso di aggiudicazione o assegnazione, la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, verrà effettuata a cura del custode giudiziario con spese a carico della procedura.

E' onere dell'aggiudicatario o dell'assegnatario presentarsi nel luogo, giorno e orario 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 dell'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. del 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 Geom. Melchiorre Triassi ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., si procederà a darne pubblica notizia sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp/> nonché si procederà alla pubblicazione sul sito web [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)).

Si specifica che 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, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso lo studio sito in Casteltermini Via Jan Palach n. 66.

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 al bene 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.

Agrigento, 21.05.2024

Il Professionista Delegato  
**Avv. Grazia Maria Minnella**