



**N. 174.2016 Reg. Es. Imm.**  
**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato Dott.ssa Rita Amato  
nella procedura esecutiva proposta da  
Unicredit s.p.a.

visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Agrigento ai sensi dell'art. 491 *bis* c.p.c.;  
ritenuto necessario pertanto fissare la vendita dei beni pignorati;  
visto l'art. 569 c.p.c.

**AVVISA**

che in data **26 luglio 2024 alle ore 9,30** presso lo studio commercialista Amato - Canicatti via Cavour n. 89 tel./fax 0922/833237, si terrà vendita senza incanto dei seguenti immobili:

**LOTTO 2** : piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appezzamento di terreno agricolo sito in Casteltermini, nella c/da Campesia, distante circa 15 km dal centro abitato di Casteltermini .

Il terreno ha un'estensione complessiva di mq. 24.130 ed è ricadente nello strumento urbanistico generale vigente in zona E "verde agricolo".

Indicazioni catastali : fg. 3 p.lla 32 catasto Comune di Casteltermini superficie mq. 24.130, reddito dominicale € 24,92, reddito agrario € 7,48, qualità seminativo classe 5.

Il prezzo base d'asta del lotto ammonta a complessivi **€ 1.447,00, aumento minimo € 500,00.**

L'offerta minima ( inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita) è pari ad **€ 1.086,00.**

**LOTTO 3** : piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appezzamento di terreno agricolo sito in Casteltermini in c/da Cempesia avente un'estensione complessiva di mq. 271.090 e ricade in zona E verde agricolo con un indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq .

L'immobile non è sottoposto a vincoli pubblici di destinazione e non ricade nelle fasce di rispetto dei boschi ai sensi dell'art. 15 lett. e) della L.R. n. 78 del 12/06/1976, ma ricade :

- in zona sottoposta a vincolo sismico ai sensi della legge n. 64 del 02/02/1974;
- all'interno della zona I degli atti di vincolo idrogeologico del Comune di Casteltermini .

Il cespite è identificato al catasto terreni del Comune di Casteltermini al fg. 4 p.lle :

- n. 1 estesa mq. 16.690 con reddito dominicale € 49,55 e reddito agrario € 16,48 divisa in due porzioni, la porzione AA estesa mq. 15.638, coltivata a seminativo classe 3 e la porzione AB estesa mq. 1.052 destinata a pascolo;
- n. 2 estesa mq. 70.980 con reddito dominicale € 219,95 e reddito agrario € 73,32 , coltivata a seminativo classe 3;
- n. 3 estesa mq. 65.610 con reddito dominicale € 198,64 e reddito agrario € 66,14 divisa in due porzioni, la porzione AA estesa mq. 63.351, coltivata a seminativo classe 3 e la porzione AB estesa mq. 2.259 destinata a pascolo;
- n. 4 estesa mq. 89.060 con reddito dominicale € 269,77 e reddito agrario € 89,51 divisa in due porzioni, la porzione AA estesa mq. 85.057, coltivata a seminativo classe 3 e la porzione AB estesa mq. 4.003 destinata a pascolo;
- n. 186 estesa mq. 28.750 con reddito dominicale € 88,00 e reddito agrario € 29,31 divisa in due porzioni, la porzione AA estesa mq. 28.222, coltivata a seminativo classe 3 e la porzione AB estesa mq. 528 destinata a pascolo;

Il prezzo base d'asta del lotto ammonta a complessivi € **94.689,00, aumento minimo € 2.000,00.**

L'offerta minima ( inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita) è pari ad € **71.016,75.**

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

A norma dell'art. 571 c.p.c. chiunque può partecipare alla vendita, tranne il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, e l'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 di seguito indicate .

- 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.47/85 e al D.P.R. n. 380/2001 e successive integrazioni modificazioni ( con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del DPR n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della citata legge n. 47/85) 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 ( pubblicato sul sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)).
- 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 dell'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 (<http://pvp.giustizia.it/pvp/>) all'interno 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) e nei portali collegati al servizio Aste.click .

- 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, essendo stata applicata a tal fine una riduzione del valore del 15% sulla stima complessiva del bene.
- 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 cura e spese della procedura.
- 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 l'udienza di vendita telematica (25/07/2024).
- 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

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

- L'offerta di 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

(<http://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 di seguito indicata. 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 abbia luogo entro il giorno precedente la data fissata per l'esame e la deliberazione sulle offerte di acquisto.
- Si precisa che l'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma è richiesta, in questa fase, quale fondo spese.
- L'offerta di acquisto sarà considerata inefficace se perverrà non seguendo le 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 .
- 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.

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

- L'offerta d'acquisto cartacea 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 all'indirizzo summenzionato ( nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 16,00 alle ore 18,00, ovvero negli altri giorni previo appuntamento telefonico).
- Le offerte di 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.
- 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 tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. per il giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle medesime offerte. 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 lotto per cui viene presentata l'offerta di acquisto, e deve contenere :

a) La domanda di partecipazione alla vendita in bollo (€ 16,00), utilizzando l'apposito modello reperibile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato ovvero 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), 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), il quale deve anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;
- 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 (consultabile all'interno del portale delle vendite pubbliche <http://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), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e nei portali collegati al servizio Aste.click ) 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 dei 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 la 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 ovvero l'atto di nomina da cui risultino i poteri conferiti all'offerente;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

b) la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (in caso di pluralità di offerenti 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;

c) un assegno circolare non trasferibile intestato a " Tribunale di Agrigento - procedura esecutiva immobiliare n. 174/2016 R.G.E. " 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 bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva utilizzando le seguenti coordinate bancarie :

**IBAN IT69 O 05772 83330 CC0160021769** indicando nella causale "Caucione asta del 26/07/2024" e allegando alla domanda di partecipazione la contabile dell'avvenuto pagamento. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 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. Si ricorda che l'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

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

- 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 ad 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 di 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 26/02/2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale dei 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
  - il numero o altro 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 al 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 ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ;
  - il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata 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 dove 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 intestato alla Procedura Esecutiva immobiliare n. 174/2016 R.G.E. al seguente **IBAN IT69 0 05772 83330 CC0160021769** e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
  - il bonifico. con causale "Cauzione asta 26/07/2024", 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 DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario , tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente nel 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"), che può essere richiesta al gestore della vendita telematica Aste Telematiche dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame delle offerte (20/01/2023).
- 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 minorenni l'offerta dovrà essere formulata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica può 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.
- 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](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 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.
- Si intenderà validamente depositata la domanda pervenuta entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita (25/07/2024). 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, nonché 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, nonché 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 più 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 altresì 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 ai seguenti recapiti:

sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923;

sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;

e-mail: [venditetelematiche@edicom.it](mailto:venditetelematiche@edicom.it);

chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00.

### **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 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, ( cfr. verificare in ordinanza se il delegato può deliberare sull'offerta art. 572 III comma) 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, 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, 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. 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 verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.
- 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.

### **VERSAMENTO SALDO PREZZO**

- 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 al Tribunale di Agrigento - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 174/2016 RGE o, in alternativa, effettuare il bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva utilizzando le seguenti coordinate bancarie **IBAN IT69 O 05772 83330 CC0160021769**, indicando nella causale "Saldo prezzo lotto n. ...", trasmettendo al delegato copia della prova della disposizione di bonifico, 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 Tribunale di Agrigento - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 174/2016 RGE o, in alternativa, effettuare il bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva utilizzando le seguenti coordinate bancarie **IBAN IT69 O 05772 83330 CC0160021769**, indicando nella causale "Spese forfettarie lotto n. ...", 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, potrà essere consultato presso lo studio del sottoscritto professionista

delegato l'elenco degli istituti bancari aderenti alla iniziativa promossa dall'A.B.I., per cui è possibile consultare anche il sito [www.abi.it](http://www.abi.it), con possibilità di rivolgersi direttamente agli istituti aderenti per maggiori informazioni. Tuttavia, per la stessa finalità è possibile rivolgersi anche ad altri istituti.

- 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.

#### **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](http://www.abi.it) ( sotto la finestra "Aste immobiliari, finanziamenti ai privati " ) o puo' essere richiesto al professionista delegato.



## **PUBBLICITA'**

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 dall'ing. Saverio Moncado, 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 all'interno della sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Agrigento, e nei siti web [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e nei portali collegati al servizio Aste.click.

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 Canicattì via Cavour n. 89.

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

## **CUSTODIA**

- 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.

Canicattì li 26/04/2024

**dott.ssa Rita Amato n.q.**

