

Studio Legale
Avv. Sonia Sinaguglia
Via Empedocle n. 111 – 92100 Agrigento
Tel. +39 3208058503 Fax +39 1782713990
Email: sinaguglia@tiscali.it - PEC: avvsinaguglia@pec.it

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. 22/2018 RGE

La sottoscritta Avv. Sonia Sinaguglia, delegata al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., resa in data 05.11.2024 dal G.E. Dott.ssa. B. Ragusa, ai sensi e per gli effetti degli artt. 490 e 570 c.p.c.

PREMESSO

Che il G.E. ha disposto procedersi alla vendita senza incanto a norma dell'art. 571 c.p.c. del compendio pignorato;
Che il G.E. ha prediletto la vendita telematica sincrona a partecipazione mista e ha ritenuto che non sussistano giustificati motivi per disporre la rateazione del versamento del prezzo;

AVVISA

Che il giorno 16.05.2025 alle ore 15.30 e ss. presso lo studio sito in Agrigento, Via Empedocle n. 111, 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 dei seguenti beni immobili:

Lotto n. 1: Terreni agricoli siti in Campobello di Licata (AG), C.da Spadafora con una superficie complessiva di mq. 11.670,00. I terreni hanno una forma regolare di tessitura prevalentemente argillosa e sabbiosa ed orografia in pendio. Ricadono nella zona "E" aree per attività agricole in forza del Decreto Assessoriale n. 339/DRU del 6-10-2000 prot.llo 51221. Sistemazioni agrarie presenti: grano.

Situazione urbanistico-edilizio e catastale: nessuna irregolarità.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Stato di possesso: occupato da terzi giusta autorizzazione del G.E.

Indicazioni Catastali: 1) NCT del Comune di Campobello di Licata, foglio 52 mappale 60 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.38.90, reddito agrario: €. 4,02, reddito dominicale: €. 12,05; 2) NCT del Comune di Campobello di Licata, foglio 52 mappale 61 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.38.90, reddito agrario: €. 4,02, reddito dominicale: €. 12,05; 3) NCT del Comune di Campobello di Licata, foglio 52 mappale 127 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.38.90, reddito agrario: €. 4,02, reddito dominicale: €. 12,05.

Prezzo base d'asta: € 10.060,00.

Offerta minima per aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta): € 7.545,00.

Aumento minimo: € 500,00.

Lotto n. 2: Terreno agricolo sito in Campobello di Licata (AG), C.da Poggio Salamone con una superficie complessiva di mq. 21.160,00. Il terreno ha una forma regolare di tessitura prevalentemente argillosa e sabbiosa ed orografia in pendio. Ricade nella zona "E" aree per attività agricole in forza del Decreto Assessoriale n. 339/DRU del 6-10-2000 prot.llo 51221. Sistemazioni agrarie presenti: ceci.

Situazione urbanistico-edilizio e catastale: nessuna irregolarità.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Stato di possesso: occupato da terzi giusta autorizzazione del G.E.

Indicazioni Catastali: 1) NCT del Comune di Campobello di Licata, foglio 66 mappale 16 subalterno porz. AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 02.02.08, reddito agrario: €. 20,87, reddito dominicale: €. 62,62; 2) NCT del Comune di Campobello di Licata, foglio 66 mappale 16 subalterno porz. AB, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 00.09.52, reddito agrario: €. 0,49, reddito dominicale: €. 1,48.

Prezzo base d'asta: € 18.343,00.

Offerta minima per aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta): € 13.757,00.

Aumento minimo: € 500,00.

Lotto n. 3: Terreni agricoli siti in Campobello di Licata (AG), C.da Agostino di cui uno con superficie complessiva di mq. 23.610,00 (indicato in perizia come corpo "A") e l'altro con superficie complessiva di mq. 5610 (indicato in perizia come corpo "B"). I terreni hanno una forma regolare di tessitura prevalentemente argillosa e sabbiosa ed orografia in pendio. Ricadono nella zona "E" aree per attività agricole in forza del Decreto Assessoriale n. 339/DRU del 6-10-2000 prot.llo 51221. Sistemazioni agrarie presenti: fieno di sulla.

Situazione urbanistico-edilizio e catastale: nessuna irregolarità.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Stato di possesso: occupato da terzi giusta autorizzazione del G.E.

Indicazioni Catastali: 1) **corpo "A"** NCT del Comune di Campobello di Licata, foglio 51 mappale 308 subalterno porz. AA, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 02.30.09, reddito agrario: €. 23,77, reddito dominicale: €. 71,30; NCT del Comune di Campobello di Licata, foglio 51 mappale 308 subalterno porz. AB, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 00.06.01, reddito agrario: €. 0,31, reddito dominicale: €. 0,93; 2) **corpo "B"** NCT del Comune di Campobello di Licata, foglio 51 mappale 316, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.16.20, - reddito agrario: €. 1,67, - reddito dominicale: €. 5,02; NCT del Comune di Campobello di Licata, foglio 51 mappale 318, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 00.39.90, - reddito agrario: €. 4,12, - reddito dominicale: €. 12,36.

Prezzo base d'asta: € 25.168,50.

Offerta minima per aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta): € 18.876,00.

Aumento minimo: € 500,00.

Lotto n. 4: Terreno agricolo sito in Naro (AG), C.da Gibbesi Vecchio con una superficie complessiva di mq. 3.360,00. Il terreno ha una forma regolare di tessitura prevalentemente argillosa e sabbiosa ed orografia in pendio. Ricade nella zona agricole "E1" aree per agricoltura in forza della Delibera Commissariale assunta con i poteri del Consiglio Comunale n°12 del 20/05/2004, divenuto efficace ai sensi dell'art. 19 comma 1 della L.R. 71/78. Il terreno ricade in zona con vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n. 3267/23 e all'interno della fascia di rispetto aree boscate art.

Studio Legale
Avv. Sonia Sinaguglia
Via Empedocle n. 111 – 92100 Agrigento
Tel. +39 3208058503 Fax +39 1782713990
Email: sinaguglia@tiscali.it - PEC: avvsinaguglia@pec.it

15 lett. e L.R. 78/76. Sistemazioni agrarie presenti: sulla e incolto.

Situazione urbanistico-edilizio e catastale: nessuna irregolarità.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Stato di possesso: occupato da terzi giusta autorizzazione del G.E.

Indicazioni Catastali: NCT del Comune di Naro, foglio 169 mappale 99, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 03.43.60, reddito agrario: €. 35,49, reddito domenicale: €. 97,60.

Prezzo base d'asta: € 29.478,00.

Offerta minima per aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta): € 22.108,50.

Aumento minimo: € 500,00.

Lotto n. 5: Terreni agricolo siti in Ravanusa (AG), C.da Drasi con una superficie complessiva di mq. 26.150,00. I terreni hanno una forma regolare di tessitura prevalentemente argillosa e sabbiosa ed orografia in pianura. Ricadono nella zona "E" verde agricolo con rischio idrogeologico in forza del Decreto 440/DRU del 30/05/1994 e successiva variante approvata con Decreto assessoriale 493/DRU del 12/12/2000. I terreni ricadono in parte in aree fluviali sottoposte a vincolo Paesaggistico e relativa fascia di rispetto e in area a rischio esondazione per collasso dello sbarramento Gibbesi e sono ricompresi in area Paesaggio Locale 35-Fiume Salso- del vigente Piano paesaggistico. Sistemazioni agrarie presenti: grano.

Situazione urbanistico-edilizio e catastale: nessuna irregolarità.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Stato di possesso: occupato da terzi giusta autorizzazione del G.E.

Indicazioni Catastali: 1) NCT del Comune di Ravanusa, foglio 47 mappale 57, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 01.02.80, reddito agrario: €. 13,27, reddito domenicale: €. 45,13; 2) NCT del Comune di Ravanusa, foglio 47 mappale 180 qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 01.01.50, reddito agrario: €. 13,11, reddito domenicale: €. 44,56; 3) NCT del Comune di Ravanusa, foglio 47 mappale 149 qualità seminativo arbor., classe 3, superficie catastale 00.27.40, reddito agrario: €. 4,25, reddito domenicale: €. 12,74; 4) NCT del Comune di Ravanusa, foglio 47 mappale 181 qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 00.29.80, reddito agrario: €. 1,08, reddito domenicale: €. 5,39.

Prezzo base d'asta: € 22.164,00.

Offerta minima per aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta): € 16.623,00.

Aumento minimo: € 500,00.

Lotto n. 6: Terreno agricolo sito in Ravanusa (AG), C.da Drasi con una superficie complessiva di mq. 38.060,00. Il terreno ha una forma regolare di tessitura prevalentemente argillosa e sabbiosa ed orografia in pianura. Ricade nella zona "E" verde agricolo con rischio idrogeologico in forza del Decreto 440/DRU del 30/05/1994 e successiva variante approvata con Decreto assessoriale 493/DRU del 12/12/2000. Sistemazioni agrarie presenti: grano.

Situazione urbanistico-edilizio e catastale: nessuna irregolarità.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Stato di possesso: occupato da terzi giusta autorizzazione del G.E.

Indicazioni Catastali: NCT del Comune di Ravanusa, foglio 45 mappale 210, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 03.80.60, reddito agrario: €. 13,76, reddito domenicale: €. 68,80.

Prezzo base d'asta: € 32.325,50.

Offerta minima per aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta): € 24.244,00.

Aumento minimo: € 1.000,00.

Lotto n. 7: Terreni agricoli siti in Ravanusa (AG), C.da Drasi con una superficie complessiva di mq. 36.180,00. I terreni hanno una forma regolare di tessitura prevalentemente argillosa e sabbiosa ed orografia in pianura. Ricadono nella zona "E" verde agricolo con rischio idrogeologico in forza del Decreto 440/DRU del 30/05/1994 e successiva variante approvata con Decreto assessoriale 493/DRU del 12/12/2000. Ricadono in parte in aree fluviali sottoposte a vincolo Paesaggistico e relativa fascia di rispetto ed in parte a pericolosità moderata (PI) del vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e sono ricompresi in area Paesaggio Locale 35-Fiume Salso- del vigente Piano paesaggistico. Sistemazioni agrarie presenti: fieno di sulla.

Situazione urbanistico-edilizio e catastale: nessuna irregolarità. Si precisa che la superficie complessiva del terreno sarebbe di mq. 37.210,00, tuttavia dalla stessa è stata scorporata la superficie di mq. 1.030,00 dalla particella 2 stante il Decreto di occupazione definitiva in favore del Demanio della Regione Siciliana – Ramo Agricoltura e Foreste.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Stato di possesso: occupato da terzi giusta autorizzazione del G.E.

Indicazioni Catastali: 1) NCT del Comune di Ravanusa, foglio 47 mappale 1, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 01.91.00, reddito agrario: €. 17,76, reddito domenicale: €. 49,32; 2) NCT del Comune di Ravanusa, foglio 47 mappale 2 subalterno Porz. AA, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 01.79.77, reddito agrario: €. 6,50, reddito domenicale: €. 32,50; 3) NCT del Comune di Ravanusa, foglio 47 mappale 2 subalterno Porz. AB, qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 00.01.33, reddito agrario: €. 0,06, reddito domenicale: €. 0,17.

Prezzo base d'asta: € 30.676,50.

Offerta minima per aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta): € 23.007,00.

Aumento minimo: € 1.000,00.

Lotto n. 8: Capannone agricolo sito in Ravanusa (AG), C.da Grada posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 335,14 con annessa area di corte, che circonda il capannone, di complessivi mq. 5.084,86 e ricade nella zona "E" verde agricolo con vincolo idrogeologico in forza del Decreto 440/DRU del 30/05/1994 e successiva variante approvata con Decreto assessoriale 493/DRU del 12/12/2000. Il capannone, composto da un grande vano, è utilizzato per piccoli attrezzi di meccanica e sul retro vi è una tettoia per il deposito degli aratri da trattore.

Pratiche edilizie: P.E. n. 08/2001 per lavori di costruzione di un Capannone da destinare a deposito ed alla manipolazione di prodotti agricoli con annesso fabbricato da destinare ad uffici ed alloggio custode, da realizzare in c.da Grada in territorio di Ravanusa. P.E. n. 10/2019 per la Sanatoria di un Capannone sito in c.da Grada, Z.T.O. "E" destinato alla lavorazione e deposito di prodotti agricoli, per il quale era già stata rilasciata C.E. n.98 del

27- 08-2003, decaduta per inottemperanza dei termini. Permesso di Costruire presentato in data 18/04/2019- n. prot. 7856 rilasciata in data 05/07/2019- n. prot. avente Permesso a costruire n. 13.

Situazione urbanistico-edilizio: nessuna irregolarità.

Situazione catastale: Difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto dell'immobile e la sua configurazione catastale (riferito ai locali uso wc del Capannone Agricolo). Vista la circolare 2/2010 del 09 luglio 2010 dell'Agenzia del Territorio, che fornisce chiarimenti sugli obblighi introdotti dal comma 14, dell'art. 19 del D.L. 78/2010 e quanto in essa precisato che in presenza di difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto poiché tali interventi non modificano la rendita: la planimetria catastale, quindi, è da considerarsi conforme anche in presenza di piccole variazioni che non incidono sulla rendita.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000.

Stato di possesso: occupato da terzi giusta autorizzazione del G.E.

Indicazioni Catastali: 1) NCEU del Comune di Ravanusa, foglio foglio 10 mappale 243 subalterno 2, categoria D/10, posto al piano terra, - rendita: €. 1.238,00. Si precisa che il bene è stato oggetto di pignoramento ai fini della corretta individuazione con trascrizione eseguita in data 27.05.2024 ai nn. 10289/8935 a integrazione dei vincoli e oneri giuridici indicati al punto 4.2.2 della perizia di stima che saranno cancellati a cura e spese della procedura esecutiva in parola.

Prezzo base d'asta: € 148.567,25.

Offerta minima per aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta): € 111.425,00.

Aumento minimo: € 1.500,00.

Nello specifico si rimanda integralmente alla perizia di stima redatta dall'Arch. Anna Maria Rita Cammarata (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 e www.astegiudiziarie.it) anche per quanto concerne oneri, pesi e spese di regolarizzazione a carico dell'acquirente.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- 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, 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 in 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. 47/1985 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.
- 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 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, 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 e 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, 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 spese e a cura della procedura.

MODALITA' 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 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.
- 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 15.00 alle 16.30, 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 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), 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 (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 e 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;
 - 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 codice civile;
 - 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.

b) 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;

c) un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Agrigento - Procedura Esecutiva immobiliare n. 22/2018 RGE" 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 alla procedura esecutiva utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT98K0303216600010000839694, indicando nella causale "Cauzione asta del 16.05.2025 lotto n. ..." 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.

- 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 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 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:
 - 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 (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 e 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 alla Procedura Esecutiva immobiliare n. 22/2018 RGE – Tribunale di Agrigento al seguente IBAN IT98K0303216600010000839694, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- Il bonifico, con causale "Cauzione asta del 16.05.2025 lotto n. ...", 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 (a titolo esemplificativo: copia per immagine del documento di identità, del codice fiscale, della procura, della visura camerale, della dichiarazione del coniuge ex art. 179 c.c., dei provvedimenti giudiziali) dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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@giustiziacerit.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.
- Coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare online, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it accedendo alla stessa con le credenziali personali 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 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.
- 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, 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 stato 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 stato 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.
- 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 da effettuarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva ovvero mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT98K0303216600010000839694, indicando nella causale "Saldo prezzo lotto n. ... - Proc. Esec. Imm.re n. 22/2018 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 effettuare mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva ovvero mediante il bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT98K0303216600010000839694, indicando nella causale "Spese forfetarie lotto n. ... - Proc. Esec. Imm.re n. 22/2018 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 forfetario 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 ovvero a mezzo PEC.

- Si precisa che il versamento del saldo prezzo e delle spese forfetarie 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, 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 di immobile occupato dal debitore esecutato, l'aggiudicatario potrà, con apposita istanza da formulare entro e non oltre il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, chiedere ex art. 560 c.p.c. l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. con spese a carico della procedura; con l'espresso avvertimento che ove l'aggiudicatario non formuli nel termine previsto la richiesta di sgombero o vi rinunci espressamente conserverà la facoltà di procedere nelle forme ordinarie previste dagli artt. 605 e ss. c.p.c.
- 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' Arch. Anna Maria Rita Cammarata 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 e www.astegiudiziarie.it.
- I creditori sono espressamente autorizzati dal Giudice delle Esecuzioni a eseguire eventuale ulteriore pubblicità a loro spese e senza oneri per la procedura.
- 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 Agrigento, Via Empedocle n. 111.
- 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, 29.01.2025

Avv. Sonia Sinaguglia n.q.