

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Espropriazione Immobiliare n. 217/2017 R.G.Es.

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto **Avv. Simone Landri**, delegato alle operazioni di vendita ex art.591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza di rinnovo delega emessa dal G.E. Dott.ssa Beatrice Ragusa in data 06/08/2023, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 490 e 570 c.p.c.;

AVVISA

Che il giorno **08/05/2024 ore 11:00 e seguenti**, presso la Sala d'Aste di EDICOM Finance Srl sita in Agrigento nella Via Mazzini n. 187, piano 1, verrà celebrata la vendita telematica sincrona 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, e si procederà all'esame delle offerte cartacee e telematiche di partecipazione alla vendita sincrona mista per l'acquisto dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

box singolo, ubicato a Palma di Montechiaro nella Via Mercadante; posto al piano terra ha una superficie commerciale di 67,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Stato di possesso: occupato.

Identificazione catastale: foglio 27, particelle graffate 2414 - 2427, subb. 2-2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 53 mq, rendita € 112,31.

Situazione urbanistico-edilizia:

La costruzione dell'immobile è stato iniziata in data anteriore il 1° settembre 1967.

CONFORMITÀ EDILIZIA: nessuna difformità

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si è realizzato un vano bagno all'interno del magazzino e si è sostituito la porta finestra di dimensioni 1,20 mt. x 2,30 mt. con un infisso (portone garage) di 2,50 mt. x 2,40 mt.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la demolizione del vano del bagno realizzato, con la rimozione dell'infisso in ferro di 2,50 mt. x 2,40 mt. con la collocazione di una porta finestra di mt. 1,20 x 2,30 mt. in conformità alla planimetria catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Lavori Edili: € 4.000,00

Conformità Urbanistica: L'immobile risulta conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto:

Conformità titolarità/corrispondenza atti: l'immobile risulta **conforme**.

Prezzo base: € 6.131,95.

Offerta minima per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base): € 4.598,96;

Offerta minima in aumento: € 500,00

LOTTO 2

Appartamento ubicato Palma di Montechiaro (AG) nella via Mercadante n.71, con superficie di 96,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno, con balcone con affaccio in via Mercadante e terrazzo con affaccio nella parte retrostante il fabbricato nel cortile interno. L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° con scala interna, ha un'altezza interna di 3,16 mt.

Identificazione catastale al foglio 27, particella 2427, sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 231,41.

Conformità Edilizia: Nessuna Difformità

Conformità Catastale:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva che l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare è identificato al catasto fabbricati al foglio 27, particella 2427, sub 1 piano primo.

Ma di fatto l'immobile risulta essere unito per mezzo di un'apertura e di una porta finestra alla particella adiacente (non pignorata) identificata al foglio 27, particella 2428 e a una porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio 27 particella 2429.

Il pignoramento immobiliare ha invece per oggetto l'intera particella 2427 sub 1 del foglio di mappa 27.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la chiusura della porzione di muro aperto che collega alla particella 2428 e la chiusura della porta finestra che collega l'appartamento alla particella 2429.

Altresì la redazione della planimetria catastale mancante con pratica catastale denominata docfa.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: pratica docfa € 500,00.

Conformità Urbanistica

Sono state rilevate le seguenti difformità.

L'immobile risulta essere unito per mezzo di un'apertura e di una porta finestra alla particella adiacente (non pignorata) identificata al foglio 27 particella 2428 e a una porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio 27 particella 2429. Il pignoramento immobiliare ha invece per oggetto l'intera particella 2427 sub 1 del foglio di mappa 27. In particolare con atto di aggiornamento del catasto urbano presentato in data 26 maggio 2020 si è presentata pratica docfa per planimetria mancante.

L'atto di aggiornamento non è stato accettato per i seguenti motivi: "Sagoma totale delle unità costruite non corrispondenti a quello in banca dati nei casi di variazione; incoerenza della consistenza della particella di 86 mq e la consistenza dell'unità immobiliare di mq 170".

Di fatto, l'immobile risulta essere unito per mezzo di un'apertura e di una porta finestra alla particella adiacente (non pignorata) identificata al foglio 27 particella 2428 e a una porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio 27 particella 2429.

Le difformità sono regolarizzabili mediante chiusura della porzione di muro aperto che collega alla particella 2428 e chiusura della porta finestra che collega l'appartamento alla particella 2429.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile - Costi di regolarizzazione: lavori edili € 3.000,00.

Prezzo base: € 15.195,40.

Offerta minima per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base): € 11.396,55.

Offerta minima in aumento: € 500,00.

Per la migliore descrizione dei lotti posti in vendita, anche per quanto concerne eventuali oneri, pesi e spese di regolarizzazione a carico dell'acquirente, si rimanda integralmente alla **perizia** di stima redatta dall'**Arch. Vincenzo Liuzzi**, consultabile sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Agrigento, sui siti web www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it.

CONDIZIONI DI VENDITA SINCRONA MISTA

- 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.
- Ogni interessato potrà partecipare presentando l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta (cartacea o telematica) e secondo le modalità 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. 47/1985 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, sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Agrigento, sui siti web www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.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 pignoramento esistenti fino alla momento della vendita. Pertanto, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento presenti verranno cancellate a spese e a cura della procedura.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

DISPOSIZIONI COMUNI

- L'offerta deve essere presentata, con la specifica modalità scelta, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello per la deliberazione sulle offerte.
- 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.

- Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita a garanzia dell'offerta deve prestare cauzione di importo pari 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 sul c/c intestato alla procedura esecutiva avvenga entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per l'esame e la deliberazione sulle offerte d'acquisto.
- Si precisa che l'importo della cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- L'offerta d'acquisto sarà considerata inefficace se perverrà non seguendo le modalità indicate e/o oltre il termine fissato per la presentazione; se l'importo offerto sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso; se la cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita sarà versata in misura inferiore al 10% del prezzo offerto.
- La presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega delle operazioni al professionista, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e delle relative integrazioni e ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuale.

DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA

- 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 Avv. Simone Landri sito in Agrigento nella Via Rolando Lanari n. 1/3, 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. 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.
- **Tale seconda busta deve contenere:**
 - A) L'offerta di acquisto, in bollo (€ 16,00), anche utilizzando l'apposito modello reperibile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, che deve contenere:
 - ✓ l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva immobiliare, il numero di ruolo generale della stessa, l'indicazione del professionista delegato, la data e l'ora fissata per lo svolgimento della vendita telematica sincrona a partecipazione mista;
 - ✓ cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o 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, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui si trova il Tribunale ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. (in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria);
 - ✓ i dati identificativi 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 sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Agrigento, sui siti web www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it);
- ✓ l'eventuale indicazione, in presenza dei requisiti previsti dalla legge, di avvalersi dei regimi fiscali agevolati ai fini della tassazione del decreto di trasferimento;
- ✓ qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- ✓ 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 ed 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 "*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 217/20107 R.G.Es. Tribunale di Agrigento*" per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

In alternativa, sarà possibile versare la cauzione mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 217/2017 R.G.Es. Trib. Agrigento, utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT81Z0303216600010000324361, indicando nella causale "*Cauzione vendita sincrona mista del 08/05/2024 – Lotto n...*" e allegando all'offerta la contabile di avvenuto pagamento. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura esecutiva 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. Nel caso in cui la cauzione venga versata a mezzo bonifico, l'offerente è tenuto ad indicare un proprio IBAN di riferimento per la restituzione della cauzione, detratte le spese bancarie, per l'ipotesi in cui non restasse aggiudicatario.

- Si ricorda che l'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

- L'offerta d'acquisto telematica dovrà essere depositata entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita.
- L'offerta di acquisto telematica deve essere presentata tramite il portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ove si trova a disposizione dell'offerente il modulo web "Offerta Telematica", da cui è possibile scaricare il "Manuale

utente per la presentazione telematica” che permette la compilazione guidata dell’offerta telematica per partecipare a un determinato esperimento di vendita.

- Al modulo web, in ogni caso, è possibile accedere utilizzando la scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it 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:
 - 1) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile del soggetto offerente; qualora l’offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015; 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;
 - 2) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - 3) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - 4) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - 5) la descrizione del bene;
 - 6) l’indicazione del referente della procedura;
 - 7) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
 - 8) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino al 25% rispetto al prezzo base, ed il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione);
 - 9) l’importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario pari al 10% del prezzo offerto;
 - 10) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - 11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - 12) 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;
 - 13) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
 - 14) l’espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso, dell’ordinanza di vendita e della perizia di stima (consultabili sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, nella sezione “vendite giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Agrigento, sui siti web www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it);
 - 15) l’eventuale indicazione, in presenza dei requisiti previsti dalla legge, di regimi fiscali agevolati dei quali intende avvalersi ai fini della tassazione del Decreto di Trasferimento.
- L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 217/2017 R.G.Es. Trib. Agrigento, al seguente IBAN IT81Z0303216600010000324361, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

- Il bonifico, con causale **“Cauzione vendita sincrona mista del 08/05/2024 – Lotto n... Proc. es. Imm. Nrg 217/2017 Trib. AG”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme sul c/c intestato alla procedura esecutiva avvenga entro le ore 12:00 del giorno precedente 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 (Art.12 comma 4 D.M. n.32/2015). Nell’ipotesi in cui l’offerta venga sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all’articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. n.32/2015, la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l’offerta (Art.12 comma 5 D.M. n.32/2015). La procura deve essere redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio o da altro pubblico ufficiale e può essere allegata anche in copia per immagine.
- L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (€ 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica.
- L’offerta d’acquisto telematica e i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
- 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.
- Coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato (Sala d'Aste EDICOM Finance Srl sita in Agrigento nella Via Mazzini n. 187, piano 1), giorno **08/05/2024 dalle ore 11:00**, 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 quando non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori, a norma dell'art. 588 c.p.c., ovvero quando a parere del sottoscritto professionista delegato non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, a causa della presenza di un fatto nuovo o un mutamento di una situazione sostanziale, tale da non rendere più attuale il prezzo base stabilito nell'ordinanza di cui all'art. 569 c.p.c.;
 - ✓ qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, con riduzione non superiore al 25%) e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
 - ✓ qualora l'offerta sia inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base, la stessa sarà dichiarata inefficace.

- In caso di più offerte valide:
 - ✓ si procederà alla gara *ex art. 573 c.p.c.* sull'offerta più alta, secondo le modalità che verranno comunicate al momento della stessa, con avvertimento che l'aggiudicazione avverrà in favore di chi ha effettuato il rilancio maggiore entro il tempo stabilito;
 - ✓ qualora non si possa fare luogo alla gara per mancanza di adesioni, si farà luogo alla vendita a favore del migliore offerente (anche se eventualmente assente o non connesso al momento dell'esame delle offerte) oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si tiene conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.
- Si fa espresso avviso che, in ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari o maggiore al prezzo base d'asta, il bene staggito non sarà aggiudicato agli offerenti e verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..
- Nel caso in cui 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, consegnando al sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio sito in Agrigento, Via Rolando Lanari n. 03, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 217/2017 R.G.Es. Tribunale Agrigento" o, in alternativa, effettuando il bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 217/2017 R.G.Es. Trib. Agrigento, utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT81Z0303216600010000324361, indicando nella causale "Saldo prezzo lotto n. ... - Proc. Esec. Imm. n. 217/2017 R.G.Es. Tribunale 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 Immobiliare n. 217/2017 R.G.Es. Tribunale Agrigento" ovvero, in alternativa, effettuare il bonifico sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 217/2017 R.G.Es. utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT81Z0303216600010000324361, indicando nella causale "Spese forfettarie lotto n. ... - Proc. Esec. Imm. n. 217/2017 R.G.Es. Tribunale Agrigento", con importo pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni per i quali deve essere versato un importo pari al 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, 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 pignoratorio 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 all'assegnatario è data facoltà di esentare il custode da tale attività, facendosi carico delle relative spese, con dichiarazione da farsi in sede di verbale di aggiudicazione ovvero con dichiarazione successiva che potrà essere inviata al sottoscritto professionista delegato fino al compimento delle operazioni di liberazione.
- A norma dell'art. 490 c.p.c., il presente avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega delle operazioni al professionista e della **perizia di stima redatta dall'Arch. Vincenzo Liuzzi** ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, nella sezione "vendite giudiziarie" del sito ufficiale del Tribunale di Agrigento, sui siti web www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.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 il proprio studio sito in Agrigento, Via Rolando Lanari n. 03, ovvero presso la Sala d'Aste di EDICOM Finance Srl sita in Agrigento nella Via Mazzini n. 187, piano 1.
- 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, 01/02/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Simone Landri

