

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Espropriazione Immobiliare n.5/2018 R.E.
G.E. Dott.ssa Ragusa Beatrice

3° AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto **Avv. Dino Russo**, delegato alle operazioni di vendita ex art.591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza, emessa dal G.E. in data 18/05/2023, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 490 e 570 c.p.c.,

AVVISA

Che il giorno **03/07/2024, alle ore 16:30 e segg.**, presso il proprio studio sito in **Sciacca, Via Emilio Ravasio n.20**, verrà celebrata la **vendita senza incanto 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 senza incanto per l'acquisto del seguente bene immobile:

Lotto 1:

- Piena proprietà per la quota di 100/100 di un fabbricato ultimato con terreno di pertinenza, in Agrigento, C/da Mandrascava, mq. 441,49, censito al Catasto Fabbricati al foglio 181, particelle graffate 925 sub 1 e 925 sub 2;
- Piena proprietà per la quota di 100/100 di un fabbricato in corso di costruzione, mq.283,29, con terreno di pertinenza, in Agrigento, C/da Mandrascava, censito al Catasto Fabbricati al foglio 181, particelle graffate 925 sub 3 e 925 sub 4;
- Piena proprietà per la quota di 100/100 di un terreno in Agrigento, C/da Mandrascava, 74,40 mq, censito al Catasto Terreni al foglio 181, particella 443.
- Piena proprietà per la quota di 2/6 di un terreno (stradella) in Agrigento, C/da Mandrascava, censito al Catasto Terreni al foglio 181, particella 444.

Stato di occupazione: libero;

Conformità urbanistico-edilizia: Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non risultano diritti demaniali o usi civici. I due fabbricati ricadenti nel Lotto, quello di cui alla particella 925, sub 1 e 2, oggi ultimato e utilizzato, e quello di cui alla particella 925, sub 3 e 4, ancora allo stato grezzo (esiste solo la struttura in c.a.), sono stati costruiti in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n. 65 del 13/06/2007. Sono state rilevate alcune difformità rispetto al progetto assentito con la concessione edilizia n.65 del 13/06/2007, analiticamente descritte nella CTU agli atti alla quale si fa espresso rinvio, anche con riferimento alle modalità e spese di regolarizzazione.

Conformità catastale: I fabbricati sono stati introdotti in catasto con la categoria F/3 “unità in corso di costruzione”. Allo stato attuale, relativamente al fabbricato di cui alle particelle graffate 1 e 2, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria assentita con concessione edilizia. Allo stato attuale, relativamente al fabbricato di cui alle particelle graffate 3 e 4, di cui esiste solo la struttura, sussiste una corrispondenza di massima tra lo stato dei luoghi e la planimetria assentita con concessione edilizia, come indicato nella CTU agli atti alla quale si fa espresso rinvio.

Prezzo base: €.187.312,50;

Offerta minima efficace: €.140.484,37;

Aumento minimo: €.1.500,00.

Per la migliore descrizione del lotto posto 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'Ing. Francesco Buscaglia, consultabile sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, nella sezione “vendite giudiziarie” del sito ufficiale del Tribunale di Agrigento e sui siti web www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it.

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.
- 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 e 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 al momento della vendita. Pertanto, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento presenti verranno cancellate a spese e a cura della procedura.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

DISPOSIZIONI COMUNI

- 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 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, 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 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.
- Nessuna somma è richiesta, in questa fase, quale fondo spese.
- 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. Dino Russo, sito in Sciacca, Via Emilio Ravasio n.20**, 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 e 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 "Tribunale di Agrigento - Procedura Esecutiva immobiliare n.5/2018 R.E." 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 "Procedura esecutiva n.5/2018 R.E. – Tribunale di Agrigento", utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN

IT83A0303283171010000500234, indicando nella causale “Cauzione vendita senza incanto del 03/07/2024 – Lotto 1” 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 modulo web “Offerta Telematica” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell’offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.asteannunci.it o www.astegiudiziarie.it**, ovvero sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it>). Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”. Nella scheda dell’immobile è presente il modulo web “*Offerta Telematica*” con il quale redigere l’offerta di acquisto;
- Per presentare l’offerta in via telematica è necessario essere in possesso di una PEC e di un dispositivo di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati utile alla sottoscrizione dell’offerta prima dell’invio;
- Il “*Presentatore*” potrà essere esclusivamente: l’offerente (in caso di offerta formulata da unico soggetto, anche in qualità di legale rappresentante di società o altro ente giuridico, di tutore di minore o di incapace); uno dei co-offerenti (in caso di offerta formulata da più soggetti); un procuratore legale (avvocato) ai sensi dell’art. 571 c.p.c.; un avvocato per persona da nominare.
- Qualora l’offerta venga formulata da più persone alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) un’apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al coofferente *Presentatore* (munito di pec e di dispositivo di firma digitale); tale procura deve essere redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l’art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015, n. 32, e deve riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote di partecipazione.

- Di analogia procura (rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti) deve in ogni caso essere munito, a pena di esclusione, anche il presentatore procuratore legale) se non coincidente con l'offerente (e parimenti l'avvocato che offre per persona da nominare).
- Le offerte devono essere presentate distintamente per ciascun lotto; non è possibile presentare un'unica offerta per più lotti. Il presentatore non può inviare più di un'offerta per il medesimo lotto.
- Ogni ulteriore informazione per la redazione e presentazione dell'offerta telematica e per la partecipazione alle vendite telematiche è rinvenibile nel “*Manuale Utente*” consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche” nonché sul sito del Gestore sopra indicato.
- 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 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 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 e 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.
- All'offerta devono essere allegati (anche in copia per immagine):
 - copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del presentatore e del soggetto offerente se non coincidente (e degli eventuali co-offerenti);
 - la contabile di avvenuto versamento tramite bonifico bancario sul conto corrente appresso indicato dell'importo della cauzione;
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e del codice fiscale del sottoscrittore l'offerta, nonché copia dell'autorizzazione del giudice tutelare;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e del codice fiscale del suddetto e del sottoscrittore l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina di quest'ultimo e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
 - se il soggetto offerente è una società od una persona giuridica copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del rappresentante legale sottoscrittore l'offerta e la visura camerale da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina o la delibera - verbale dell'organo che ne attribuisce i poteri;
 - il permesso di soggiorno qualora l'offerente sia cittadino di Stato non appartenente all'Unione europea od all'EFTA;
 - la procura speciale di cui si è sopra detto, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M.

26.02.2015 n. 32, quando l'offerta è presentata da più persone e quando il presentatore è un procuratore legale non offerente;

Il formato ammesso degli allegati è PDF o p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.

- 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 "Procedura esecutiva n.5/2018 R.E. – Tribunale di Agrigento", utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT83A0303283171010000500234 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
- Il bonifico, con causale "Cauzione vendita senza incanto del 03/07/2024 – Lotto 1", 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.
- Il presentatore è tenuto (salvo che non ne sia esentato ai sensi del d.p.r. 447/2000) al pagamento del bollo digitale (attualmente € 16,00) allegandolo poi alla e-mail unitamente all'offerta - si vedano al riguardo le indicazioni nel Manuale utente;
- 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, oltretutto 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.
- 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 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 e, pertanto, **presso lo studio del professionista delegato Avv. Dino Russo, sito in Sciacca, Via Emilio Ravasio n.20, alle ore 16:30**, 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 Sciacca, Via Emilio Ravasio n.20, un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Agrigento - Procedura Esecutiva immobiliare n.5/2018 R.E." o, in alternativa, effettuando il bonifico sul conto corrente intestato Procedura esecutiva n.5/2018 R.E. – Tribunale di Agrigento", utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT83A0303283171010000500234, indicando nella causale "Saldo prezzo Lotto 1 – Proc. Esec. Imm. n.5/2018 R.E. – Tribunale di Agrigento" ovvero secondo le modalità di cui all'art. 41, comma 4 T.U.B., nel caso in cui vi sia un creditore fondiario e nei limiti della parte ipotecaria del suo credito.
- Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario deve depositare presso lo studio del sottoscritto professionista delegato altro assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Agrigento - Procedura Esecutiva immobiliare n.5/2018 R.E." o, in alternativa, effettuando il bonifico sul conto corrente intestato Procedura esecutiva n.5/2018 R.E. – Tribunale di Agrigento", utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT83A0303283171010000500234, indicando nella causale "Spese forfettarie Lotto 1 – Proc. Esec. Imm. n.5/2018 RGE – Tribunale di 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.
- Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. 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., 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'Ing. Francesco Buscaglia, 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 e sui siti web www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it.

- Si specifica che tutte le attività che, a norma dell’art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell’esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell’esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio sito in Sciacca, Via Emilio Ravasio n.20.
- Maggiori informazioni sulla vendita potranno essere fornite dal sottoscritto professionista delegato ovvero dalla Cancelleria - Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Agrigento.
- 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.

Sciacca – Agrigento lì 23/04/2024

Il Professionista Delegato
(*Avv. Dino Russo*)