



N. 158/2024 Reg. Es. Imm.
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato Dott.ssa Rita Amato
nella procedura esecutiva promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

visto il provvedimento di delega alle operazioni di vendita immobiliare emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Agrigento in data 24 aprile 2026 ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.;

vista la relazione di stima dell'ing. Gian Luigi Di Marco, depositata nella procedura;

visti gli artt. 569, 570 e 571 e ss. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno 30 dicembre 2026, alle ore 10:00, si procederà all'esame delle offerte e alle operazioni di vendita senza incanto, con modalità **ESCLUSIVAMENTE TELEMATICA ASINCRONA A RILANCIO UNICO SEGRETO**, tramite il gestore Edicom sul portale www.garavirtuale.it, del seguente lotto unico.

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione ubicato in Canicattì (AG), con accesso dal civico 20 di via San Biagio, palazzina B, scala A, piano 2°, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Canicattì (AG) al foglio 68, particella 56, subalterno 153, zona censuaria 1, categoria A/2, della superficie interna netta di mq 134 e balconi di mq 32, con box di pertinenza identificato nel N.C.E.U. del Comune di Canicattì (AG) al foglio 68, particella 56, subalterno 133, zona censuaria 1, categoria C/6, della superficie interna netta di mq 17.

Le rifiniture sono di discreta qualità. Le condizioni generali di manutenzione sono buone. Gli impianti tecnologici sono conformi agli standard dell'epoca di costruzione. La relazione di stima indica che la vendita non è soggetta a IVA.

Secondo la relazione di stima, il fabbricato è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. In merito ai titoli urbanistico-edilizi, l'esperto richiama la concessione edilizia in sanatoria n. 96/2005, rilasciata dal Comune di Canicattì il 23 dicembre 2005 (pratica di condono n. 3027-1/86), la denuncia di inizio attività edilizia n. 177/2005, la voltura della concessione n. 362/2007 del 23 novembre 2007, l'autorizzazione in sanatoria n. 115/2010 relativa alle modifiche della distribuzione interna, dei prospetti e della pianta di sedime, nonché la comunicazione di fine lavori del 28 maggio 2012, acquisita al protocollo comunale n. 25719 del 29 maggio 2012.

Quanto alla regolarità catastale, il CTU attesta, per l'appartamento (foglio 68, particella 56, sub. 153) e il box (foglio 68, particella 56, sub. 133), la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, le planimetrie catastali e i beni indicati nell'atto di pignoramento.

Resta distinta la questione dell'agibilità: la relativa certificazione non è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico comunale; l'attestato di prestazione energetica allegato all'atto di assegnazione risulta scaduto. Per ogni ulteriore specificazione si rinvia alla relazione di stima e ai documenti ivi richiamati.

La perizia riferisce che, al momento del sopralluogo, appartamento e box erano occupati dagli esecutati, rispettivamente quale abitazione e autorimessa. Tale situazione dovrà essere verificata in sede di pubblicazione e visita.

PREZZO BASE D'ASTA: € 100.900,00

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE (75% del prezzo base): € 75.675,00

CAUZIONE: almeno il 10% del prezzo offerto, tramite bonifico bancario.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: 21 dicembre 2026, ore 12:00.

AVVERTENZE RELATIVE ALLA CONSISTENZA E ALLO STATO DEGLI IMMOBILI

L'appartamento ed il box auto formano un lotto unico in forza del loro rapporto pertinenziale. Dalla relazione di stima risultano: per l'appartamento categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita catastale € 524,20; per il box categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita catastale € 92,19. Il piano secondo dell'appartamento è servito dalla scala A del fabbricato; il box al piano terra ha accesso dalla via Sant'Antonio.

La perizia indica che l'edificio è stato realizzato in regime di edilizia convenzionata e agevolata, nell'ambito di intervento di edilizia residenziale pubblica finanziato con risorse pubbliche. I potenziali offerenti sono invitati a esaminare la documentazione relativa agli obblighi edilizi e alle eventuali limitazioni prima dell'offerta.

Il certificato di agibilità non è stato reperito dall'esperto presso l'Ufficio tecnico comunale; l'attestato di prestazione energetica allegato al precedente atto di assegnazione, con classe C, risulta scaduto secondo la relazione. Gli oneri per rinnovo APE e ottenimento della certificazione di agibilità sono stati considerati nella stima. Non viene garantito che tali documenti possano essere ottenuti senza ulteriori adempimenti.

Lo stato di occupazione riportato nella perizia è riferito al sopralluogo e non equivale ad attestazione aggiornata alla data della vendita. Gli immobili risultavano occupati dagli esecutati. L'eventuale liberazione avverrà secondo l'art. 560 c.p.c. e le disposizioni del giudice, a cura del custode.

La perizia riferisce la corrispondenza catastale dei due beni e non segnala oneri condominiali arretrati alla data della relativa acquisizione informativa.

CONDIZIONI DI VENDITA

- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. può formulare offerta chiunque, salvo il debitore e gli altri soggetti esclusi dalla legge, personalmente o per mezzo di soggetti legittimati secondo le modalità indicate nell'ordinanza.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù attive e passive, a corpo e non a misura, senza garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.; eventuali difformità o oneri non danno diritto a riduzione del prezzo o indennizzo.
- Sono richiamate le risultanze della perizia di stima per regolarità urbanistico-edilizia, convenzioni, vincoli, formalità, stato di occupazione, attestazioni e spese condominiali. L'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, legge 47/1985.
- Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni dei pignoramenti da cancellare in forza del decreto di trasferimento saranno trattate secondo la disciplina e le disposizioni dell'ordinanza di delega.
- L'offerta è irrevocabile nei termini di legge. La sua presentazione presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza, della perizia, del presente avviso e dello stato di fatto e di diritto dei beni risultante dal fascicolo.
- Il bene è trasferito mediante decreto del Giudice dell'esecuzione; i diritti, i pesi e i vincoli che rimangono a carico dell'aggiudicatario sono quelli risultanti dagli atti e dalla disciplina applicabile, senza che l'avviso costituisca garanzia circa la loro inesistenza.
- Le attività riservate al cancelliere o al giudice nel procedimento di vendita sono svolte dal delegato nei limiti dell'ordinanza. Il professionista potrà sospendere o rinviare le operazioni soltanto nei casi consentiti dalla legge o per provvedimento del G.E.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte sono ammesse **ESCLUSIVAMENTE IN FORMA TELEMATICA**. Non è ammesso il deposito di offerte cartacee, trattandosi di vendita telematica asincrona a rilancio unico segreto.

- L'offerta deve essere compilata con il modulo web "Offerta telematica" del Ministero della Giustizia, accessibile dal Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> oppure dalla scheda del lotto sui portali www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it e dal sito del gestore www.garavirtuale.it.

- Il presentatore deve essere dotato di casella PEC e dispositivo di firma digitale in corso di validità, secondo quanto richiesto dall'ordinanza. Il presentatore può essere l'offerente, un co-offerente, il legale rappresentante, il tutore o altro soggetto ammesso dall'ordinanza, ovvero un procuratore legale.
- L'offerta deve essere trasmessa all'indirizzo PEC ministeriale offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si considera depositata al momento della generazione della ricevuta completa di avvenuta consegna. La trasmissione deve perfezionarsi entro le ore 12:00 del 21 dicembre 2026.
- Il presentatore deve corrispondere il bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 salvo esenzioni, con le modalità indicate sul Portale dei Servizi Telematici. Le istruzioni ministeriali per la compilazione costituiscono riferimento operativo.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

- Dati identificativi dell'offerente, codice fiscale o partita IVA; per persone fisiche, luogo e data di nascita, residenza e domicilio, stato civile e regime patrimoniale; indicazioni dell'eventuale coniuge in comunione legale.
- Ufficio giudiziario, anno e numero della procedura (Tribunale di Agrigento, R.G.Es. 158/2024), lotto unico, descrizione dei beni, professionista delegato, data e ora di vendita.
- Prezzo offerto non inferiore a € 75.675,00; termine per il versamento del saldo prezzo, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; dichiarazione di aver preso visione della relazione peritale, dell'ordinanza e dell'avviso.
- Estremi del versamento della cauzione: importo, data e ora del bonifico, CRO/TRN, IBAN del conto di addebito; indirizzo PEC per comunicazioni e recapito telefonico mobile eventuale.
- Eventuali richieste di agevolazioni fiscali, volontà di accedere a un finanziamento e ogni ulteriore dichiarazione prevista dal modulo ministeriale e dall'ordinanza.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA

- Copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore, ove diverso; copia della contabile di bonifico della cauzione.
- Per offerte di più persone: procura speciale all'offerente presentatore, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, con indicazione delle quote; per offerte mediante procuratore legale: relativa procura nei termini dell'ordinanza.
- Per minorenni, interdetti, inabilitati e amministrati di sostegno: documenti, provvedimenti autorizzativi e di nomina; per società o altri enti: documentazione attestante i poteri rappresentativi; per cittadini di Stati extra UE: permesso di soggiorno ove richiesto.
- Dichiarazione relativa al regime patrimoniale, con documentazione del coniuge quando richiesta; dichiarazioni concernenti eventuali benefici fiscali.

Gli allegati devono essere in formato PDF o P7M, con dimensione totale non superiore a 25 MB, secondo l'ordinanza. L'offerta è inefficace o inammissibile nei casi previsti dalla legge e dal provvedimento di delega, inclusi tardività, prezzo insufficiente o cauzione non accreditata nei termini.

REGOLE SPECIFICHE SUL PRESENTATORE E SULLA TRASMISSIONE

- La presentazione può essere effettuata soltanto dall'offerente persona fisica, dal rappresentante legale della persona giuridica, da uno dei co-offerenti, da chi esercita la rappresentanza legale di minori o incapaci, ovvero dal procuratore legale e dagli altri soggetti espressamente legittimati dall'ordinanza. La procura deve essere redatta nelle forme prescritte e devono essere precisate le quote degli eventuali co-offerenti.
- Chi presenta l'offerta deve disporre, prima dell'invio, di PEC e firma digitale valida. Devono essere conservati il file dell'offerta e le ricevute PEC. L'offerta deve essere generata attraverso il software ministeriale: non è sufficiente inviare una semplice PEC contenente una dichiarazione di acquisto.
- Per il lotto unico può essere presentata una sola offerta da ciascun offerente. Qualora siano presentate più offerte per lo stesso lotto dal medesimo presentatore, l'ordinanza attribuisce rilevanza soltanto all'ultima in ordine cronologico.

- Il formato ammesso per gli allegati è PDF o P7M, sino al limite complessivo di 25 MB. L'offerente deve verificare la completezza e la leggibilità dei documenti informatici allegati e la corretta indicazione del conto dal quale è stata disposta la cauzione.
- Per il cittadino privo di codice fiscale italiano, devono essere indicati gli identificativi fiscali sostitutivi consentiti dal D.M. n. 32/2015. Il cittadino non appartenente all'Unione europea deve produrre il documento relativo alla regolarità del soggiorno, se richiesto dall'ordinanza.
- In caso di malfunzionamento dei sistemi del dominio giustizia, si applicano le modalità e i criteri di tempestività dell'art. 15 del D.M. 32/2015 richiamati nell'ordinanza, anche mediante i canali alternativi indicati nel provvedimento, nei soli presupposti di legge.
- Il perfezionamento del deposito richiede la ricevuta completa di avvenuta consegna del gestore PEC ministeriale. L'offerta pervenuta dopo le ore 12:00 del giorno precedente la vendita è inammissibile, salve le specifiche ipotesi di malfunzionamento normativamente disciplinate.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente deve versare, esclusivamente mediante bonifico bancario, una cauzione di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, sul conto intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 158/2024 R.G.Es. – Tribunale di Agrigento, presso Banca Agricola Popolare di Sicilia (BAPS), con le seguenti coordinate:

IBAN: IT17 E 05036 83030 CC4080804671

Causale: "Cauzione vendita del 30/12/2026 – R.G.Es. 158/2024 – lotto unico".

Il bonifico deve essere disposto con anticipo sufficiente affinché la cauzione risulti effettivamente accreditata sul conto della procedura entro le ore 12:00 del 29 dicembre 2026. Il mancato accredito entro tale termine comporta l'inammissibilità dell'offerta. Ai non aggiudicatari la cauzione sarà restituita mediante bonifico, al netto degli eventuali oneri bancari.

IRREVOCABILITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

L'offerta è irrevocabile e rileva ai fini dell'aggiudicazione anche se l'offerente non si connette alle operazioni di vendita. Non sono ammesse offerte inferiori al 75% del prezzo base d'asta. La cauzione insufficiente o non accreditata entro il termine prescritto determina l'inammissibilità dell'offerta; analogamente si applicano le altre cause di inefficacia stabilite dal codice di rito e dall'ordinanza.

L'istanza di assegnazione del creditore è ammissibile nei termini previsti dagli artt. 506 e 588 e seguenti c.p.c. e può incidere sull'esito della vendita quando non sia raggiunto il prezzo base. Gli interessati sono invitati a non considerare automatica l'aggiudicazione al prezzo minimo.

ESAME DELLE OFFERTE E GARA ASINCRONA A RILANCIO UNICO SEGRETO

Il 22 dicembre 2026, alle ore 10:00, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste telematiche e alla verifica della regolarità formale delle offerte e delle cauzioni, utilizzando la piattaforma del gestore Edicom. I partecipanti riceveranno le credenziali e l'invito di accesso secondo le istruzioni del gestore, almeno trenta minuti prima delle operazioni.

In caso di unica offerta valida, l'aggiudicazione sarà valutata secondo l'art. 572 c.p.c. e l'ordinanza; se l'offerta è inferiore al prezzo base ma non sotto il limite del 75%, si applicano le condizioni relative all'eventuale assegnazione e alla possibilità di realizzare un prezzo migliore.

In presenza di più offerte valide, si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. con il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA IN AUMENTO. La gara si svolgerà sull'offerta più alta, dopo l'ammissione dei partecipanti, e durerà TRENTA MINUTI. Ogni partecipante ammesso potrà formulare una sola offerta in aumento in via riservata tramite il portale del gestore, indicando la cifra massima offerta; l'importo sarà conoscibile dagli altri partecipanti solo alla scadenza della gara.

Il professionista delegato comunicherà l'avvio e gli esiti della gara secondo le procedure della piattaforma; in caso di offerte di uguale importo saranno applicati i criteri ordinati previsti nell'ordinanza, in particolare entità della cauzione e priorità temporale, fatte salve le istanze di assegnazione. Non si applicano scaglioni di rilancio minimo propri di una gara sincrona.

CRITERI DI DELIBERAZIONE E AGGIUDICAZIONE

- In presenza di un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, l'offerta viene accolta; in presenza di unica offerta compresa fra il 75% del prezzo base e il prezzo base, l'aggiudicazione è sottoposta alle valutazioni previste nell'ordinanza, avuto riguardo alle istanze di assegnazione e alla possibilità di ottenere un prezzo superiore con un nuovo esperimento.
- In caso di pluralità di offerte valide, il professionista avvia la gara sulla più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta in aumento. Ogni ammesso ha trenta minuti per formulare una sola offerta riservata; scaduto il termine, il sistema comunica l'esito e il maggior prezzo offerto.
- Se la maggiore offerta nella gara è identica per più partecipanti, l'ordinanza indica quale criterio prevalente l'entità della cauzione prestata e, a seguire, l'eventuale ulteriore subordinazione alla priorità dell'offerta. In assenza di gara si applicano, nell'ordine, prezzo offerto, cauzione, termine di pagamento e priorità temporale delle offerte.
- Quando vi sia istanza di assegnazione ritualmente proposta e non sia raggiunto il prezzo base, si procederà all'assegnazione alle condizioni previste dalla legge e dall'ordinanza. L'assenza dell'offerente non impedisce di deliberare su un'offerta valida.
- Gli esiti e l'avvio della gara sono comunicati attraverso il gestore telematico e all'indirizzo PEC indicato; il partecipante è tenuto ad accedere tempestivamente al portale ed a verificare personalmente l'esito, anche in caso di mancato recapito di un messaggio di cortesia.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE

In caso di aggiudicazione, il saldo prezzo deve essere accreditato mediante bonifico sul conto intestato alla procedura entro il termine indicato nell'offerta, comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. Il termine è perentorio e non soggetto a sospensione feriale; il mancato pagamento determina la decadenza e la perdita della cauzione, ferme ulteriori conseguenze di legge.

Sul medesimo conto corrente, entro il termine del saldo prezzo, l'aggiudicatario deve versare a titolo di deposito per spese di trasferimento e oneri tributari una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio; l'ordinanza prevede il 25% per i soli terreni agricoli, ipotesi non ricorrente per il lotto in vendita. L'eventuale eccedenza sarà restituita a conclusione degli adempimenti.

Il pagamento potrà avvenire secondo la disciplina di cui all'art. 41 T.U.B. se ricorrono i relativi presupposti e secondo le specifiche istruzioni che saranno impartite dal professionista delegato. L'aggiudicatario resta tenuto agli oneri e ai compensi previsti dall'art. 2, comma 7, D.M. 227/2015.

È possibile ricorrere a finanziamento con erogazione diretta in favore della procedura e iscrizione di ipoteca di primo grado sul bene trasferito, alle condizioni consentite dalla legge e dall'ordinanza.

DISCIPLINA DEL SALDO PREZZO, DEL CREDITORE FONDIARIO E DELL'INADEMPIMENTO

- Ai sensi dell'ordinanza il saldo prezzo e le spese devono risultare versati entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, senza proroga e senza sospensione feriale. In mancanza di termine più breve nell'offerta, si applica quello di 120 giorni. La cauzione è imputata al prezzo di aggiudicazione.
- Il deposito forfettario per spese, oneri tributari, diritti e formalità conseguenti al trasferimento è del 20% del prezzo di aggiudicazione per il lotto in vendita, salvo conguaglio e restituzione dell'eccedenza. Gli importi devono essere versati con causali separatamente riconoscibili e la prova del pagamento comunicata al delegato.
- L'ordinanza disciplina il pagamento diretto al creditore fondiario nei limiti dell'art. 41 T.U.B. e secondo le comunicazioni del delegato, con indicazione della parte del prezzo da corrispondere al creditore fondiario e di quella da versare sul conto della procedura. In nessun caso l'aggiudicatario deve autonomamente ripartire il saldo senza le istruzioni dell'organo delegato.
- In caso di ritardo o mancato pagamento, il Giudice dichiara la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita della cauzione a titolo di multa e possibili ulteriori conseguenze ex art. 587 c.p.c. L'ordinanza

precisa la natura perentoria dei termini e la destinazione delle somme versate in caso di pagamento parziale.

- L'aggiudicatario può ricorrere a mutuo con erogazione del finanziamento direttamente alla procedura ed iscrizione contestuale di ipoteca di primo grado, alle condizioni di legge. Restano ferme le prescrizioni dell'ordinanza in materia di eventuale subentro in un finanziamento preesistente.

TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ E LIBERAZIONE

La proprietà sarà trasferita con decreto del Giudice dell'esecuzione dopo il versamento del saldo prezzo, delle spese e delle imposte. Il professionista delegato eseguirà gli adempimenti conseguenti, comprese le formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale e cancellazione dei gravami ordinati. Le relative spese e i compensi dovuti saranno imputati secondo le disposizioni dell'ordinanza e del D.M. n. 227/2015.

La liberazione del bene, quando dovuta, è curata dal custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c. L'aggiudicatario deve collaborare alle operazioni per l'immissione in possesso e può dispensare espressamente il custode dalle attività di liberazione secondo le modalità previste dall'ordinanza. Il mancato completamento della liberazione non esonera dal versamento del saldo prezzo e delle spese nei termini stabiliti.

FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di un finanziamento bancario per il pagamento del prezzo deve coordinarsi tempestivamente con l'istituto finanziatore e con il delegato, affinché l'erogazione avvenga entro il termine perentorio mediante accredito diretto secondo quanto consentito dall'art. 585 c.p.c. e dalle istruzioni dell'ordinanza.

PUBBLICITÀ E CONSULTAZIONE DEGLI ATTI

Il presente avviso, l'ordinanza di delega e la relazione dell'esperto con gli allegati sono pubblicizzati secondo quanto disposto dal Giudice dell'esecuzione, sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e sui siti www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it, con le ulteriori forme di pubblicità previste dal provvedimento.

La perizia integrale, gli allegati e l'ordinanza costituiscono la fonte primaria per la verifica delle caratteristiche catastali, urbanistiche, edilizie, condominiali e del possesso del lotto; la presentazione dell'offerta presuppone la loro consultazione. Il custode può rendere disponibile la visita secondo le modalità di prenotazione sul PVP.

CUSTODIA E VISITE

Le richieste di visita devono essere presentate mediante il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo alla scheda del lotto e all'apposita funzione di prenotazione. Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi alla professionista delegata e custode giudiziaria, dott.ssa Rita Amato, presso lo studio in Canicattì, via Cavour n. 89, tel. 0922/833237, fatta salva la verifica dell'attualità dei recapiti prima della pubblicazione.

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente avviso si rinvia all'ordinanza di delega del 24 aprile 2026, alle disposizioni del codice di procedura civile e al D.M. n. 32/2015.

Canicattì, lì 5.9.2026

Il professionista delegato

Dott.ssa Rita Amato

