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

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
****

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 *BIS* C.P.C. NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 18/2023 RGE

La sottoscritta Avv. Sonia Sinaguglia, delegata al compimento delle operazioni di vendita *ex* art. 591 *bis* c.p.c., ai sensi e per gli effetti degli artt. 490 e 570 c.p.c.

PREMESSO

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

AVVISA

Che il giorno 12.02.2027 alle ore 15.30 e ss. presso lo studio sito in Agrigento, Via Empedocle n. 111, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista,** nel rispetto dell'ordinanza di vendita delegata *ex* art. 591 *bis* c.p.c., del disposto di cui agli artt. 161 *ter* e 161 *quater* disp. att. c.p.c. nonché in applicazione del D.M. del 26 febbraio 2015 n. 32, procedendosi all'esame delle offerte cartacee e telematiche di partecipazione alla vendita senza incanto per l'acquisto dei seguenti beni immobili:

Lotto n. 1: Terreni agricoli siti in Canicattì (AG) alla C.da Cazzola con superficie complessiva di mq 14.880. I terreni ricadono nella zona "E1" aree agricole normali del vigente P.R.G. del Comune di Canicattì, hanno forma regolare con orografia piana e sono coltivati con vitigni (uva da tavola), con tessitura costituita prevalentemente da terreni argillosi e calcarei di medio impasto, con aree argillose.
Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.
Stato di possesso: occupato da terzi giusta autorizzazione del GE.
Indicazioni Catastali: A) NCT del Comune di Canicattì, foglio 16 mappale 379, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 00.38.94, reddito agrario € 17,09 - reddito dominicale € 55,30; B) NCT del Comune di Canicattì, foglio 16 mappale 380, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 00.36.62, reddito agrario € 16,08 - reddito dominicale € 52,01; C) NCT del Comune di Canicattì, foglio 16 mappale 381, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 00.36.62, reddito agrario € 16,08 - reddito dominicale € 52,01; D) NCT del Comune di Canicattì, foglio 16 mappale 382, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 00.36.62, reddito agrario € 16,08 - reddito dominicale € 52,01.
Situazione urbanistico – edilizia e catastale: nessuna irregolarità.
Prezzo base d'asta: € 104.448,00.
Offerta minima per aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta): € 78.336,00.
Aumento minimo: € 1.500,00.

Lotto n. 2: Terreno agricolo sito in Canicattì (AG) alla C.da Cazzola con superficie complessiva di mq 16.980. Il terreno ricade nella zona "E1" aree agricole normali del vigente P.R.G. del Comune di Canicattì, ha forma regolare con orografia piana con parti in lieve pendio ed è coltivato con vitigni (uva da tavola), con tessitura costituita prevalentemente da terreni argillosi e calcarei di medio impasto, con aree argillose.
Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.
Stato di possesso: occupato da terzi giusta autorizzazione del GE.
Indicazioni Catastali: NCT del Comune di Canicattì, foglio 39 mappale 23, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 01.69.80, reddito agrario € 74,54 - reddito dominicale € 241,16.
Situazione urbanistico – edilizia e catastale: nessuna irregolarità.
Prezzo base d'asta: € 119.142,00.
Offerta minima per aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta): € 89.356,50.
Aumento minimo: € 1.500,00.

Lotto n. 3: Terreni agricoli siti in Canicattì (AG) alla C.da Vito Soldano con superficie complessiva di mq 14.180. I terreni hanno forma regolare con orografia piana con parti in lieve pendio e sono coltivati con vitigni (uva da tavola), con tessitura costituita prevalentemente da terreni con strutturo franco limoso argillosa, ricchi di sostanza organica, con buona dotazione di potassio e un'ottima capacità di scambio cationico.
Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.
Stato di possesso: occupato da terzi giusta autorizzazione del GE.
Indicazioni Catastali: A) NCT del Comune di Canicattì, foglio 50 mappale 122, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 00.46.80, reddito agrario € 22,96 - reddito dominicale € 82,18; B) NCT del Comune di Canicattì, foglio 50 mappale 225, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 00.95.00, reddito agrario € 41,70 - reddito dominicale € 134,92.
Situazione urbanistico – edilizia: Dal punto di vista urbanistico i terreni per la maggiore superficie ricadono in zona E1 agricola del vigente P.R.G. del Comune di Canicattì, e in minima parte in zona "D3" commerciale, inoltre il terreno è sottoposto a vincolo Paesaggistico e ricade in area archeologica "Vito Soldano". Nessuna irregolarità per la particella 122 mentre sulla particella 225 Costruzione di deposito agricolo, realizzato con muratura in conci di tufo e copertura ad unica falda con manto in cotto, realizzato senza alcun titolo all'edificazione Opere Abusive da DEMOLIRE
Regolarizzabili mediante: Demolizione di Opere non Sanabili con SCIA ai sensi dell'art. 1 della L.R. 10/08/2016 n.16.
La particella 225, da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'UTC di Canicattì risulta avere destinazione "E.1", e in piccola parte area "D3" commerciale: al suo interno è stato edificato un deposito di circa mq. 37,00 di superficie reale netta, in muratura portante in concio di tufo e copertura in travi di legno con manto di tegole in coppi ad una falda. Sulla scorta del sopralluogo effettuato, si è riscontrata una incongruenza delle edificazioni presenti nella suddetta particella 225, tali opere edilizie sono abusive e sono poste a piano terra, lungo il confine nord-ovest con la particella 122 della stessa ditta e occupano una superficie lorda di mq. 45,00 circa ed un volume complessivo di mc. 170,35 circa. Tali opere non

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

garantiscono le distanze dai confini della proprietà, visto che ricadono a confine dell'Area Archeologica Vito Soldano, risultano non Sanabili, per le norme previste dalla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Agrigento, pertanto sono da DEMOLIRE.
Situazione catastale: nessuna irregolarità.
Prezzo base d'asta: € 95.272,50.
Offerta minima per aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta): € 71.454,00.
Aumento minimo: € 1.000,00.
Nello specifico si rimanda integralmente alla perizia di stima redatta dall'Arch. Anna Maria Rita Cammarata (consultabile all'interno dei siti web www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it) anche per quanto concerne oneri, pesi e spese di regolarizzazione a carico dell'acquirente.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- A norma dell'art. 571 c.p.c. chiunque può partecipare alla vendita, tranne il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, e l'interessato potrà partecipare presentando l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta (cartacea o telematica) e secondo le modalità in seguito indicate.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive, anche con riferimento alla Legge n. 47/1985 e al D.P.R. n. 380/2001 e successive integrazioni e/o modificazioni (con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della citata Legge n. 47/1985) e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona mista" ai sensi del D.M. n. 32/2015.
- L'esistenza di formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, resteranno a carico dell'aggiudicatario, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Tali elementi potranno essere desunti dalla relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. alla quale si rimanda consultabile, unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso, all'interno del portale delle vendite pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) e nei siti web www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it.
- La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità ovvero riduzione di prezzo. Inoltre, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi della cosa o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'eventuale presenza di vizi, di mancanza di qualità, di difformità della cosa venduta, di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali per l'anno corrente la vendita e quello anteriore non pagate dal debitore) che non siano stati considerati, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità ovvero riduzione di prezzo, essendo stata applicata a tal fine una riduzione sulla stima complessiva del bene.
- Il bene aggiudicato viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti esistenti fino al momento della vendita. Pertanto, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti presenti verranno cancellate a spese e a cura della procedura.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA
CARTACEA O TELEMATICA

- L'offerta d'acquisto presentata in forma cartacea mediante deposito presso lo studio del professionista delegato ovvero con modalità telematica all'interno del portale delle vendite pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (https://pvp.giustizia.it/pvp/) oppure dal Portale del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it secondo le indicazioni descritte nei portali stessi, è irrevocabile fino alla data sopra fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità scelta, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello per la deliberazione sulle offerte.
- Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata. Si precisa che, nel caso ammesso di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la data fissata per l'esame e la deliberazione sulle offerte d'acquisto.
- Si precisa che l'importo della cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma è richiesta, in questa fase, quale fondo spese.
- L'offerta d'acquisto sarà considerata inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicate e/o oltre la tempistica prevista; se l'importo offerto sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso; se la cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita sarà versata in misura inferiore al 10% del prezzo offerto.
- La presentazione delle offerte presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega delle operazioni al professionista, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e delle relative integrazioni e ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuale.

REGOLAMENTO PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA:

- L'offerta d'acquisto cartacea dovrà essere presentata in busta chiusa sigillata entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato sito in Agrigento, Via Empedocle n. 111 previo appuntamento telefonico.
- Le offerte di acquisto, fatte personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c., ultimo comma, devono essere contenute in duplice busta chiusa.
- Sulla **prima busta (esterna)** devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita fissata per la convocazione degli offerenti e delle altre parti ai fini della deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. e per la gara fra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. per il giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle medesime offerte. Nessuna altra indicazione deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta deve essere inserita una **seconda busta**, anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che, invece, deve recare l'indicazione del numero della procedura e del lotto per cui viene presentata l'offerta d'acquisto, e deve contenere:

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

a) la domanda di partecipazione alla vendita in bollo (€ 16,00), utilizzando l'apposito modello reperibile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato ovvero a mezzo modello che dovrà contenere:
   - l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura esecutiva immobiliare, il numero di ruolo generale della stessa, l'indicazione del professionista delegato, la data e l'ora fissata per lo svolgimento della vendita telematica sincrona a partecipazione mista;
   - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o P.IVA, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui si trova il Tribunale ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. (in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria), il quale deve anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;
   - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione; il termine per il versamento del prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso, dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima (consultabili all'interno del portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/ e nei siti web www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it), l'eventuale indicazione, in presenza dei requisiti previsti dalla legge, di avvalersi dei regimi fiscali agevolati ai fini della tassazione del decreto di trasferimento;
   - qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
   - se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;
   - se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;
   - se l'offerente è interdetto e/o inabilitato l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la tutela o la curatela con allegata la copia autentica del provvedimento di autorizzazione all'acquisto. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità da cui risulti la costituzione della società ovvero l'atto di nomina da cui risultino i poteri conferiti all'offerente.

b) la fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente (in caso di pluralità di persone andranno allegate altrettante fotocopie) e del soggetto che sottoscrive l'offerta; la copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è extracomunitario dovrà essere allegata copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

c) un assegno circolare (o vaglia circolare emesso da Poste Italiane SpA) non trasferibile intestato a "Tribunale di Agrigento - Procedura Esecutiva immobiliare n. 18/2023 RGE" per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, per il lotto per cui si partecipa. In alternativa, sarà possibile versare la cauzione mediante bonifico sul rapporto intestato alla procedura esecutiva utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT63 G071 0816 6010 0000 0001 200, indicando nella causale "Cauzione asta del …" e allegando alla domanda di partecipazione la contabile di avvenuto pagamento. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 12:00 del giorno precedente a quello per la deliberazione sulle offerte. In questo caso, 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. Il mancato accredito del bonifico nel termine indicato determinerà l'invalidità dell'offerta. Il mancato accredito del bonifico nel termine indicato determinerà l'invalidità dell'offerta.

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

REGOLAMENTO PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA:

L'offerta di acquisto telematica deve essere presentata tramite il 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 co-offerente 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 analoga 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.

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

L'offerta per la vendita telematica deve contenere (art. 12 D.M. 26.02.2015 n. 32):

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura:

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;

i) l'importo versato a titolo di cauzione pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 18/2023 RGE al seguente IBAN IT63 G071 0816 6010 0000 0001 200 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

l) la data, l'orario e il numero del CRO o del TRN (Transaction reference number) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (inserendo nell'offerta tutti i numeri del CRO o del TRN);

m) il codice IBAN del conto di addebito della somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara.

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 o 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.

Il bonifico con causale "Cauzione asta del …" relativo alla cauzione va eseguito in modo tale che l'accredito della cauzione sul conto corrente appresso indicato abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non risulti tale accredito sul conto corrente sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, anche all'esito della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta telematica, o in mancanza di tale indicazione, sul conto utilizzato per il versamento della cauzione.

Il presentatore è tenuto (salvo che non ne sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 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.

Terminata la compilazione dei campi presenti nel modulo web "Offerta Telematica", inseriti gli allegati e confermati i dati mediante lettura ed accettazione, l'offerta deve essere firmata digitalmente dal presentatore. Le istruzioni per la firma dell'offerta e la successiva trasmissione sono contenute nel passo 6 del manuale utente del Portale delle Vendite Pubbliche.

La procedura di firma del file *offertaintegrale.xml* generato automaticamente dal sistema può avvenire direttamente con la modalità in linea (mediante il dispositivo di firma personale in uso - se la propria applicazione web browser consente tale modalità) oppure fuori linea scaricando <download> detto documento file offertaintegrale.xml, firmandolo fuori linea con la propria applicazione di firma digitale e poi ricaricando il file offerta firmato digitalmente <upload> nel sistema.

L'offerta va poi confermata e all'aprirsi della schermata inserimento offerta ("l'offerta è stata inserita correttamente") è possibile recuperare il file zip.p7m dell'offerta telematica (firmata digitalmente) tramite l'apposito URL (stringa blu) e la chiave unica di accesso fornita dal modulo (il sistema invia comunque alla PEC indicata dal presentatore anche una mail con le credenziali <link e chiave> per il recupero dell'offerta firmata inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'*hash* associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale). Una volta recuperato il file offerta firmato digitalmente avente formato "offerta_xxxxxxxxxxzip.p7m" (e che dopo essersi generato non deve assolutamente essere rinominato, aperto o alterato, pena l'invalidazione del file e dell'offerta) va inviato al seguente indirizzo PEC: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il presentatore invia a detto indirizzo PEC il file offerta in formato zip.p7m tramite la propria casella di posta certificata (PEC) indicata nell'offerta per la relativa trasmissione e per ricevere le comunicazioni per partecipare alle operazioni di vendita ed all'eventuale gara (art. 12 lett. n) del D.M. nr. 32/2015.

Per essere valida, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita.

L'offerta deve essere presentata a pena di inammissibilità entro il termine sopra indicato; si precisa che 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 (art. 14 del D.M. 26.02.2015, n. 32).

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia.it: si veda quanto previsto dall'articolo 15 dal Decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno

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

depositate, in alternativa alle modalità analogiche, mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: prot.tribunale.agrigento@giustiziacert.it.
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 presente Ufficio Giudiziario nei modi previsti dall'art. 15 DM 32/2015 ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: prot.tribunale.agrigento@giustiziacert.it.
In caso di malfunzionamento non programmato o 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 certifica del mittente.
Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il predetto termine invierà alla casella le credenziali per l'accesso al proprio portale.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

- Alla data fissata nel presente avviso, si procederà alla deliberazione sulle offerte.
- Coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare online, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it accedendo alla stessa con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, come sopra indicato.
- Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà, comunque, essere disposta in suo favore ricorrendone i presupposti.
- Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.garavirtuale.it a cura del professionista delegato, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematica. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it.
- In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il professionista delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.
- Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita.
- In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.
- Si precisa che il creditore, sin da subito, può presentare l'istanza di assegnazione per un importo non inferiore a quello previsto nell'art. 506 c.p.c. e pari al prezzo base stabilito per la vendita in corso.
- L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si tiene conto anche in caso di mancata presenza o connessione dell'offerente.
- In caso di unica offerta valida:
  - qualora l'offerta sia pari o superiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta è accolta;
  - qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta, con riduzione non superiore al 25%), l'offerta è accolta, salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori a norma dell'art. 588 c.p.c. ovvero quando a parere del sottoscritto professionista delegato non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, a causa della presenza di un fatto nuovo o un mutamento di una situazione sostanziale, tale da non rendere più attuale il prezzo base stabilito nell'ordinanza di cui all'art. 569 c.p.c.;
  - qualora l'offerta, la cui riduzione rispetto al prezzo base d'asta sia superiore al 25%, è dichiarata inammissibile.
- In caso di più offerte valide:
  - si procede alla gara *ex* art. 573 c.p.c., secondo le modalità che verranno comunicate al momento della stessa, sull'offerta più alta, ciò avverrà (in ogni caso e quindi anche nell'ipotesi in cui le offerte fossero tutte cartacee) a mezzo inserimento dei partecipanti alla gara nel portale sopra indicato a prescindere dalla loro forma di partecipazione alla vendita e, quindi, proseguendo secondo le istruzioni operative del portale stesso, fino all'individuazione dell'aggiudicatario vittorioso, con avvertimento che l'aggiudicazione avverrà in favore di chi ha effettuato il rilancio maggiore entro il tempo stabilito;
  - qualora non si possa fare luogo alla gara per mancanza di adesioni, salvo che siano state tempestivamente presentate istanze di assegnazione, si farà luogo alla vendita a favore del migliore offerente (anche se eventualmente assente o non connesso al momento dell'esame delle offerte) oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si tiene conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.
- Si fa espresso avviso che, in ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stato raggiunta un'offerta pari o maggiore al prezzo base d'asta, il bene staggito non sarà aggiudicato agli offerenti bensì verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.
- 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, un assegno circolare o vaglia circolare emesso da Poste Italiane SpA non trasferibile intestato a Tribunale di Agrigento - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 18/2023 RGE o, in alternativa, effettuare il bonifico sul rapporto intestato alla procedura esecutiva utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT63 G071 0816 6010 0000 0001 200, indicando nella causale "Saldo prezzo lotto n. …" 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.

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

- 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 o vaglia circolare emesso da Poste Italiane SpA non trasferibile intestato a Tribunale di Agrigento - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 18/2023 RGE o, in alternativa, effettuare il bonifico sul rapporto intestato alla procedura esecutiva utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT63 G071 0816 6010 0000 0001 200 indicando nella causale "Spese forfettarie lotto n. …", con l'importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili, a eccezione dei soli terreni per i quali deve essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza una volta espletate tutte le formalità di legge conseguenti alla vendita. In ogni caso, la somma da versare a tale titolo non potrà essere inferiore a € 2.100,00 per ciascun lotto.
- Si ribadisce che ogni onere fiscale conseguente alla vendita resta a carico dell'aggiudicatario e che ove il fondo spese non fosse sufficiente, l'aggiudicatario è tenuto a integrarlo nella misura e nei termini che verranno tempestivamente comunicati a mezzo lettera raccomandata A/R presso il domicilio eletto dall'aggiudicatario ovvero a mezzo PEC.
- Si precisa che il versamento del saldo prezzo e delle spese 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.
- **Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti alla vendita è perentorio e non prorogabile e non è soggetto a sospensione feriale.**
- 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 noma di legge.
- E' prevista la possibilità per l'aggiudicatario di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. A tal fine, potrà essere consultato presso lo studio del sottoscritto professionista delegato l'elenco degli istituti bancari aderenti alla iniziativa promossa dall'A.B.I., per cui è possibile consultare anche il sito www.abi.it, con possibilità di rivolgersi direttamente agli istituti aderenti per maggiori informazioni. Tuttavia, per la stessa finalità è possibile rivolgersi anche ad altri istituti.
- E' prevista la possibilità per l'aggiudicatario di concordare con il creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito a norma degli artt. 508 e 585 c.p.c. ovvero di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, secondo le disposizioni di cui alla legislazione speciale in materia.
- In caso di aggiudicazione o assegnazione di immobile occupato dal debitore esecutato, l'aggiudicatario potrà, con apposita istanza da formulare entro e non oltre il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, chiedere *ex* art. 560 c.p.c. l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 e ss. c.p.c. con spese a carico della procedura; con l'espresso avvertimento che ove l'aggiudicatario non formuli nel termine previsto la richiesta di sgombero o vi rinunci espressamente conserverà la facoltà di procedere nelle forme ordinarie previste dagli art. 605 e ss. c.p.c
- A norma dell'art. 490 c.p.c. del presente avviso di vendita, unitamente a copia dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega delle operazioni al professionista si procederà a darne pubblica notizia sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia https://pvp.giustizia.it/pvp/ nonché si procederà alla pubblicazione nei siti web www.asteannunci.it, www.astegiudiziarie.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 lo studio sito in Agrigento, Via Empedocle n. 111.
- Maggiori informazioni sulla vendita potranno essere fornite dal sottoscritto professionista delegato ovvero dalla Cancelleria - Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Agrigento.
- Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it, ove nel dettaglio dell'inserzione è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.
- Per tutto quanto qui non previsto e specificato, si rinvia all'ordinanza di autorizzazione alla vendita e di delega delle operazioni al professionista e si applicano le vigenti disposizioni di Legge.

Agrigento, 02.11.2026

Avv. Sonia Sinaguglia n.q.