

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
Esecuzioni Immobiliari
PROCEDURA ESECUTIVA N. 128/ 2023 RGE
AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dott. Angelo Ferrante Bannera, delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.,

AVVISA

Che il giorno 10.12.2025 alle ore 17.00 e segg. presso il proprio studio sito in Canicattì, Via Capitano Ippolito n° 62 (Tel. 0922. 854144 - 347.1620249), svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'Ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, in particolare, procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili:

Lotto Unico:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, scala A, piano 1. L'immobile è ubicato in una zona periferica del comune di Canicattì "C.da Cannarozzo" sul versante Sud-Ovest del centro abitato e ricade in zona "C3.2" – Lotto "L22". L'immobile insiste in un fabbricato denominato "Scala A" facente parte della Società Cooperativa denominata "PANORAMA SOCIETA' COOPERATIVA", con la quale sono stati costruiti 19 alloggi sociali da assegnare ai soci della stessa cooperativa; La Cooperativa edilizia, per l'attuazione dei suoi scopi sociali, ha avuto assegnata un'area di mq 3.507, individuata come lotto "L22" di mq 3.281 del Comune di Canicattì. Il Comune di Canicattì, con deliberazione n. 34 del 25/05/2006, ha deliberato di concedere il diritto di proprietà del lotto "L22" del PEEP di C.da Cannarozzo. La palazzina denominata scala "A" è costituita da un piano terra, dove trovano sistemazione i box auto e da quattro piani dove trovano sistemazione due appartamenti per piano, oltre al piano sottotetto con copertura a falde inclinate. Il fabbricato nel 2022 è stato interessato da lavori di efficientamento energetico con l'utilizzo dei c.d. bonus fiscali "SUPER BONUS 110%". L'appartamento, è posto a piano 1° ed è destinato a civile abitazione con diversi ambienti ben suddivisi tra la zona giorno, la zona notte e i servizi igienici. L'appartamento ha una superficie convenzionale di mq 125,63 e si presenta in ottimo stato di conservazione con rifiniture interne medio-alte. L'unità immobiliare non ha barriere architettoniche in quanto l'accesso è assicurato dalla presenza dell'ascensore che collega il piano terra con i vari piani del fabbricato. Pertinenze: area in locale sottotetto dove è posizionata una vasca pilota per ogni unità immobiliare, l'area esterna, il vano scala, il locale tecnico e tutti gli spazi condominiali così come disciplinato dagli articoli del c.c.. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 797, Sub. 18, Zc. 1, rendita cat. € 402,84 Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da quanto si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Canicattì CDU n. 2/2025, il fabbricato dove insiste il bene oggetto di causa è in zona "C.3.2" del PRG vigente, aree ricadenti nel Piano per la edilizia economica e popolare. Regolarità edilizia: Lo stato reale dei luoghi è CONFORME al progetto allegato all'ultima autorizzazione Pratica CILAS prot. 16629 del 28/04/2022.

Regolarità catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione di quanto segue: <<ubicazione leggermente spostata del vano porta in corrispondenza del vano pranzo-soggiorno rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale>>. Per la sistemazione della lieve difformità riscontrata, serve presentare una pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate
Le irregolarità e/o difformità urbanistico-edilizia e catastale sopra indicate e meglio descritte nella perizia di stima a cui si rinvia sono da rimuovere a spese e cura dell'aggiudicatario.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Canicattì (AG) - Via Avvocato Giuseppe Alaimo 1, piano T
L'immobile è ubicato in una zona periferica del comune di Canicattì "C.da Cannarozzo" sul versante Sud-Ovest del centro abitato e ricade in zona "C3.2" - Lotto "L22". L'immobile insiste in un fabbricato denominato "Scala A" facente parte della Società Cooperativa denominata "PANORAMA SOCIETA' COOPERATIVA", con la quale sono stati costruiti 19 alloggi sociali da assegnare ai soci della stessa cooperativa; La Cooperativa edilizia, per l'attuazione dei suoi scopi sociali, ha avuto assegnata un'area di mq 3.507, individuata come lotto "L22" di mq 3.281 del Comune di Canicattì. Il Comune di Canicattì, con deliberazione n. 34 del 25/05/2006, ha deliberato di concedere il diritto di proprietà del lotto "L22" del PEEP di C.da Cannarozzo. La palazzina denominata scala "A" è costituita da un piano terra, dove trovano sistemazione i box auto e da quattro piani dove trovano sistemazione due appartamenti per piano, oltre al piano sottotetto con copertura a falde inclinate. Il fabbricato nel 2022 è stato interessato da lavori di efficientamento energetico con l'utilizzo dei c.d. bonus fiscali "SUPER BONUS 110%", con esclusione dei Box-Auto perchè locali non riscaldati. Il Bene è posto a piano T ed è destinato a Box Auto.
Il box auto ha una superficie convenzionale di mq 25,66 e si presenta in buono stato di conservazione. L'accesso al Box Auto è consentito tramite una corte condominiale (area privata), delimitata da muro e recinzione metallica. L'unità immobiliare non ha barriere architettoniche in quanto l'accesso è al piano terra a quota di sede stradale esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 797, Sub. 16, Zc. 1, rendita cat. € 119,30, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).
Destinazione urbanistica: Da quanto si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Canicattì CDU n. 2/2025., il fabbricato dove insiste il bene oggetto di causa è in zona "C.3.2" del PRG vigente, aree ricadenti nel Piano per la edilizia economica e popolare.
Regolarità edilizia: NON ESISTE corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Le difformità riscontrate consistono nella presenza, all'interno del Box-Auto, di un soppalco praticabile con struttura portante in legno lamellare. Il soppalco non può essere regolarizzato e/o sanato perchè è in contrasto con l'art. 50 del regolamento edilizio attualmente vigente. Per queste motivazioni il soppalco deve essere demolito.
Regolarità catastale: Non sussiste corrispondenza catastale. Presenza di soppalco all'interno del Box Auto. Si specifica che il soppalco non può essere regolarizzato e/o sanato e per tanto deve essere demolito. Dopo la demolizione del soppalco l'unità immobiliare sarà perfettamente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale.
Le irregolarità e/o difformità urbanistico-edilizia e catastale sopra indicate e meglio descritte nella perizia di stima a cui si rinvia sono da rimuovere a spese e cura dell'aggiudicatario

STATO DI OCCUPAZIONE:

I beni di cui sopra sono occupati dai debitori esecutati.

Prezzo base d'asta: € 87.705,67

Offerta minima per l'aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base): euro 65.779,25

Rilancio minimo in gara € 1.000,00

Cauzione: almeno il 10% del prezzo offerto.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella perizia di stima redatta dall'esperto arch. Giuseppe Lalicata, alle cui risultanze integralmente ci si riporta, che l'offerente dovrà consultare ed alle quali si fa espressamente rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali vincoli, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni consultabile sui siti internet www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it.

Ai sensi dell'art. 591 bis cpc, si avvisa che tutte le attività che a mente degli artt. 571 e segg. cpc devono essere compiute dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, verranno espletate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio per come in epigrafe. Salvo quanto appresso, ulteriori informazioni per come previsto dall'art. 570 cpc possono essere reperite consultando il presente avviso e i relativi allegati nei portali indicati in avviso di vendita (www.asteannunci.it e/o www.astegiudiziarie.it), ovvero rese dal custode, nella stessa persona del professionista delegato. Dai medesimi portali, nonché dal portale venditepubbliche.giustizia.it è possibile accedere al modulo online (obbligatorio) per richiedere di visitare l'immobile e verificare lo stato occupativo dell'immobile aggiornato; maggiori informazioni in argomento potranno comunque essere richieste al sottoscritto professionista delegato .

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista Delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea parteciperanno 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.

DISPOSIZIONI COMUNI

Gli interessati all'acquisto -escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge- potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte per come sopra.

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, nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro lo stesso termine (anche orario) previsto per la presentazione dell'offerta.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà a mezzo accredito sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito. All'offerente che non risulti vincitore verrà immediatamente restituito l'assegno presentato come cauzione, laddove abbia utilizzato detto strumento di pagamento per costituirlo.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore a quella di un decimo rispetto al prezzo offerto.

Il termine per il versamento del saldo del prezzo, perentorio e non prorogabile, nonché degli ulteriori oneri diritti e spese conseguenti la vendita può essere liberamente fissato dall'offerente, comunque non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione. In mancanza di indicazioni da parte dell'offerente, ovvero di indicazione di un termine maggiore, il termine si intenderà fissato in 120 giorni.

L'offerta per importi pari o superiori al prezzo base di ciascun lotto è senz'altro ammessa. L'offerta per importo inferiore al prezzo base, ma che preveda una riduzione -rispetto a questo- non superiore al 25%, potrà essere ammessa, salvo che il sottoscritto delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero nel caso siano state presentate domande di assegnazione. L'offerta inferiore al prezzo base in una misura maggiore al 25% dello stesso verrà dichiarata inammissibile.

L'offerta, una volta presentata, è irrevocabile e di essa si tiene conto anche in caso di mancata presentazione dell'offerente alla gara.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e degli altri oneri, diritti e spese entro il termine assegnato, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme fino ad allora versate a titolo di multa, oltre a potergli essere addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente. Il saldo prezzo e degli altri oneri, diritti e spese andrà effettuato tassativamente a mezzo bonifico utilizzando le coordinate bancarie appresso riportate, salva applicazione alla procedura del disposto dell'art. 41 TUB, nel qual caso l'aggiudicatario attenderà formale comunicazione da parte del delegato con indicazione di due IBAN (ciascuno con indicazione dell'importo da trasmettervi e relative causali). E' onere dell'aggiudicatario comunicare prontamente al professionista delegato l'esecuzione del/dei bonifico/i trasmettendo la relativa documentazione in copia.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (utilizzando esclusivamente l'apposito modello reperibile sul portale di questo Tribunale nell'area Esecuzioni Immobiliari, ovvero presso il professionista delegato), con precisazione che, a prescindere dall'eventuale avvenuto saldo del prezzo, in mancanza della suddetta dichiarazione il decreto di trasferimento non potrà essere emesso e il G.E. potrà disporre la decadenza dall'aggiudicazione con conseguente incameramento della cauzione a titolo di multa.

Nell'ipotesi di più offerte valide, si darà luogo a gara ex art. 573 cpc tra gli offerenti, la cui base sarà costituita dall'offerta più alta. Il bene verrà aggiudicato a chi abbia effettuato il rilancio maggiore entro il tempo prestabilito (all'inizio della gara verranno esposte ai partecipanti tutte le

modalità in dettaglio). Si precisa tuttavia che, in presenza di istanza di assegnazione, ove neanche a seguito della gara sia stato comunque raggiunto un prezzo finale pari o maggiore al prezzo base, il lotto non verrà aggiudicato agli offerenti, ma al creditore che abbia tempestivamente presentato l'istanza di assegnazione.

Nell'ipotesi di gara aperta in cui gli offerenti tuttavia non vi aderiscano, salvo che il sottoscritto delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, ovvero nel caso siano state presentate domande di assegnazione, il bene sarà aggiudicato a favore del migliore offerente, anche se eventualmente assente al momento dell'esame delle offerte, da individuarsi sulla base dell'entità del prezzo offerto, ovvero, in via subordinata, sulla base dell'entità della cauzione prestata, ovvero in via ulteriormente subordinata, in base al criterio della priorità dell'offerta.

E' data facoltà all'aggiudicatario di versare il saldo del prezzo usufruendo di mutuo ipotecario con garanzia reale sullo stesso immobile oggetto della vendita. Un elenco delle Banche disponibili è presente presso lo studio del sottoscritto delegato, ovvero consultando il sito internet dell'A.B.I. [www.abi.it].

All'aggiudicatario è consentito, previo accordo con il creditore, assumere il debito per il quale si procede ex artt. 508 e 585 c.p.c., ovvero subentrare nel finanziamento ipotecario, alle condizioni previste dalla Legislazione speciale in materia.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è, per ciascun lotto, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno. Conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli condominiali per l'anno corrente la vendita e quello precedente), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La presentazione di una domanda di partecipazione alla vendita, in ogni caso, presuppone la conoscenza della perizia e dell'ordinanza di vendita, nonché l'integrale accettazione delle condizioni di vendita. Entrambi i documenti sono pubblicati e reperibili sui portali di cui sopra, L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e/o trascrizioni di questo tipo verranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile verrà effettuata a cura del custode giudiziario e a spese a carico della procedura. E' facoltà dell'aggiudicatario rinunciare alla suddetta facilitazione con dichiarazione da rendersi in calce all'offerta, ovvero raccolta dal professionista delegato in sede di verbale di vendita, ovvero con dichiarazione scritta da far pervenire al medesimo successivamente all'aggiudicazione e preferibilmente entro il giorno in cui verrà versato il saldo del prezzo e degli oneri di trasferimento. In ogni caso, laddove l'aggiudicatario rinunciasse alla facilitazione, lo stesso conserverà la facoltà di procedere autonomamente al rilascio, anche coatto, nelle forme ordinarie previste dagli art. 605 e ss. c.p.c.. Laddove non intenda rinunciarvi, si precisa che è onere dell'aggiudicatario presentarsi nel luogo, giorno e orario stabilito per la presa in possesso dell'immobile per come gli verrà comunicato. In caso di sua assenza e in mancanza di idonei altri soggetti disposti ad assumerne la custodia, l'immobile verrà lasciato nello stato in cui si trova, senza obblighi o responsabilità per la procedura esecutiva e/o per gli organi della stessa e nulla l'aggiudicatario potrà in proposito reclamare anche successivamente.

Ogni onere fiscale conseguente alla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. A tal fine l'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare a titolo di deposito in conto oneri fiscali e spese somma pari al 20% (25% se trattasi di terreni) del prezzo di aggiudicazione e con le medesime modalità per il versamento del saldo di quest'ultimo. Una volta eseguite le formalità di Legge conseguenti alla vendita, l'eventuale differenza a favore dell'aggiudicatario sarà a questi restituita a mezzo assegno circolare non trasferibile (ovvero bonifico bancario, ove abbia fatto espressa richiesta di detto mezzo in sede di domanda di partecipazione). Ove il deposito si rivelasse insufficiente, l'aggiudicatario è tenuto ad integrarlo nella misura che gli verrà comunicata dallo scrivente delegato a mezzo posta raccomandata A/R o PEC ed entro dieci giorni dalla ricezione di questa. Si evidenzia infine che, siccome consentito in applicazione dei principi di cui a Cass. 4447/2023, che in caso di versamento eseguito nel termine assegnato, ma per somma inferiore al totale del saldo del prezzo e del deposito per oneri e spese di trasferimento, le somme trasmesse verranno, a prescindere dalla causale indicata in bonifico, imputate prima agli oneri e spese di trasferimento e solo successivamente al prezzo. Per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di Legge.

DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso lo studio del sottoscritto delegato all'indirizzo sopra indicato e contenute in busta sigillata. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data di vendita. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora di vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

All'interno, in una seconda busta anch'essa sigillata e con indicato all'esterno il numero della procedura e del lotto, dovrà essere inserito:

- una fotocopia del documento di identità di colui che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone, andranno inserite altrettante fotocopie);
- assegno circolare (o vaglia postale) non trasferibile intestato a "proc. esecutiva n. 128 / 2023 RGE – Tribunale di Agrigento", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione e che verrà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto. Alternativamente è possibile prestare la cauzione a mezzo bonifico bancario utilizzando le coordinate IBAN della procedura esecutiva stessa e di seguito indicate (copia della contabile di bonifico dovrà in questo caso essere acclusa all'offerta);
- domanda di partecipazione alla vendita, in bollo, utilizzando l'apposito modello reperibile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato o che, in ogni caso, contenga: il nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Non potrà essere intestato l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta unica domanda, ma completa dei dati di tutti gli offerenti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale andranno indicati anche i dati del coniuge. Se l'offerente è un minore e/o interdetto e/o inabilitato l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri. Nella domanda di partecipazione dovranno altresì essere specificati: i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto; l'espressa dichiarazione di avere preso visione del presente atto di avviso e della perizia di stima (visionabile sul web su www.astegiudiziarie.it o www.asteanunci.it); l'indicazione, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa...).

DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

L'offerta di acquisto 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 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.

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;
- 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 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.

Il bonifico 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. 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.

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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare R.E. n. 128/2023 al seguente IBAN **IT45 A030 3216 6000 1000 1070 691**, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Cauzione vendita del 10.12.2025", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il medesimo termine fissato per la presentazione dell'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Canicatti, 01.09.2025

Il professionista delegato
Dott. Angelo Ferrante Bannera