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 MISTA
AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 *BIS* C.P.C.
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 41/2023 RGE

La sottoscritta Avv. Sonia Sinaguglia, delegata al compimento delle operazioni di vendita *ex* art.591 *bis* c.p.c. dal G.E. Dott. M. De Nes, 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 31.07.2026 alle ore 15.00 e segg. presso il proprio studio sito in Agrigento, Via Empedocle n. 111, 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 n. 1 (unico): Locale a uso commerciale sito in Porto Empedocle (AG) alla Via dello Sport n. 17, posto al piano terra di un edificio a più elevazioni fuori terra, munito di accessi autonomi sulla via pubblica e con superficie convenzionale complessiva di circa 139,48 mq. Il bene è privo di parti comuni degne di nota e non è soggetto al pagamento di quote condominiali. Classe energetica "G".

Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000.

Stato di possesso: occupato da soggetti terzi con titolo opponibile alla procedura.

Indicazioni Catastali: locale a uso commerciale censito all'NCEU del Comune di Porto Empedocle, foglio 22 particella 610 sub 16, Categoria C/1, Cl.4, Cons. 70 mq, Sup. Cat. 82 mq Rendita € 867,65.

Pratiche Edilizie: Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia, originariamente oggetto della Concessione Edilizia n.823 del 30/01/1979, della Concessione Edilizia n.840 del 28/04/1979 e della Concessione Edilizia n. 841 del 28/04/1979, è stato sostanzialmente edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi: - Concessione Edilizia n.935 del 03/06/1981; - Concessione Edilizia n.1068 del 23/01/1985 (variante alla CE n.935/1981). Le Concessioni Edilizie n.935/91 e n.1068/1985, che hanno integralmente modificato il contenuto delle già citate CE n.823/1979, n.840/1979 e n.841/1979, per l'immobile oggetto di perizia prevedono: una destinazione commerciale; n.3 accessi in corrispondenza della via Dello Sport.

Situazione urbanisticao-edilizia: Le strutture in cemento armato del fabbricato, sono state realizzate seguendo l'iter normativo vigente contestualmente alla loro realizzazione. Nel dettaglio, le strutture sono state regolarmente autorizzate, regolarmente collaudate e regolarmente dichiarate conformi, ai sensi dell'art.28 della legge n.64/74, in data 02/04/1985 Prot.3779 del Genio Civile di Agrigento e Prot. 5684 del 12/04/1985 del Comune di Porto Empedocle. Il fabbricato, dopo il suo completamento, nel suo insieme, è stato oggetto del Certificato di Abitabilità n.317 del 28/10/1985. In riferimento specifico al locale si rappresenta che è oggetto:

- della Autorizzazione Edilizia n.3689 Prot.9823/3631 del 18/10/2007, che rilasciata alla esecutata è inerente la sostituzione di n.2 canne fumarie (quelle originarie realizzate in cemento amianto sono state sostituite da due in acciaio);
- della Autorizzazione allo Scarico n.1710 del 20/10/2021. L'autorizzazione, richiesta dalla titolare del contratto di affitto, è in fase di scadenza in quanto ha una validità di 4 anni;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- della richiesta del Permesso di Costruire del 25/10/2021 Prot.34241 che ha come oggetto "il cambio di destinazione d'uso da categoria C/2 a categoria C/3 e in parte a categoria C/1 senza opere". La richiesta di rilascio del permesso di costruire, con provvedimento del 24/03/2022 Prot.8811, è stata rigettata;
- della Pratica SCIA n.19165 del 27/06/2022. La SCIA, presentata dalla titolare del contratto di affitto, è inerente la realizzazione di una uscita di emergenza e la realizzazione di opere interne.

Dal confronto di quanto previsto dai titoli edilizi (C.E. n.1068/1985 e Pratica SCIA n.19165/2022) con lo stato di fatto, si rileva: a) uno degli accessi prospicenti via Dello Sport, "visibile e invariato" in corrispondenza della "faccia esterna", in corrispondenza della "faccia interna" è "ostruito" da una parete dello spessore di circa 8÷10 cm (realizzata in muratura di forati); b) i gradini esistenti nel laboratorio (in corrispondenza dell'accesso posteriore) non sono considerati nella Pratica SCIA n.19165/2022 (titolo edilizio con cui si stato realizzato l'accesso in corrispondenza dei gradini); c) il controsoffitto, realizzato in una porzione del locale, non è considerato nei titoli edilizi.

In riferimento a quanto rappresentato ai precedenti punti a), b) e c) si evidenzia che: la parete interna di cui al sovrastante punto a), al fine di ripristinare la regolarità edilizia e il normale "rapporto di aeroilluminante" (R.A.I.) del "Deposito n.1", deve essere demolita; i gradini di cui al sovrastante punto b), indispensabili per fruizione dell'accesso posteriore su via Fausto Coppi, costituiscono una "lieve incongruenza edilizia" di agevole regolarizzazione; la presenza del controsoffitto di cui al sovrastante punto c), considerando che gli ambienti sottostanti hanno comunque un'altezza pari a 2,50 m, costituisce una "lieve incongruenza edilizia" di agevole regolarizzazione. E' possibile la regolarizzazione per come indicato nella perizia.

Situazione catastale: la planimetria del locale meccanizzata in catasto non è conforme allo stato dei luoghi.

E' necessario presentare la corretta rappresentazione grafica mediante pratica DOCFA.

Per i costi e gli oneri a carico dell'aggiudicatario si rimanda a quanto specificato in perizia.

Prezzo base d'asta: € 100.000,00.

Offerta minima per aggiudicazione (corrispondente al 75% del prezzo base d'asta): € 75.000,00.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

***

Ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., si avvisa che tutte le attività che a mente degli artt. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, verranno espletate dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio in Agrigento (AG) Via Empedocle n. 111. Salvo quanto appresso, ulteriori informazioni per come previsto dall'art. 570 c.p.c. possono essere reperite consultando il presente avviso di vendita e i relativi allegati all'interno del portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it/pvp/ e nei siti web www.asteannunci.it e www.astegiudiziarie.it, anche per quanto concerne oneri, pesi e spese di regolarizzazione a carico dell'acquirente, ovvero rese dal custode, nella stessa persona del professionista delegato. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., dai medesimi portali nonché dal portale delle vendite pubbliche https://pvp.giustizia.it è possibile accedere all'apposito modulo online (obbligatorio) per richiedere di visitare l'immobile e verificare lo stato di occupazione dell'immobile aggiornato. Maggiori informazioni in argomento potranno, comunque, essere richieste al sottoscritto professionista delegato.

***

Alla data fissata nel presente avviso di vendita, 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 la piattaforma del gestore della vendita telematica 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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 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 comparendo innanzi al professionista 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 professionista delegato alla vendita.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

***

DISPOSIZIONI COMUNI

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.

L'offerta d'acquisto presentata in forma cartacea mediante deposito presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento telefonico, 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. Pertanto, di essa si tiene conto anche in caso di mancata presenza o connessione dell'offerente. L'offerta di acquisto 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, 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.

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 inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se l'importo offerto 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 al 10% rispetto al 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 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 e atti tutti pubblicati e reperibili nei portali suindicati.

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.

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 e si procede all'aggiudicazione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- qualora l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta, quando non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori a norma dell'art. 588 c.p.c. ovvero quando 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. (quali mutamento del piano regolatore o estinzione dell'usufrutto durante l'espropriazione della nuda proprietà);
- 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 progressivamente e prima di ricorrere al criterio temporale dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento; in via residuale sarà privilegiata l'offerta pervenuta cronologicamente in data e orario anteriore rispetto le altre.

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.

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. 41/2023 RGE o, in alternativa, effettuare il bonifico sul rapporto di conto corrente intestato alla procedura esecutiva utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT07Q0623016600000015339450, indicando nella causale "Saldo prezzo lotto n. 1" 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. In tale caso, caso l'aggiudicatario attenderà formale comunicazione da parte del professionista 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.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Immobiliare n. 41/2023 RGE o, in alternativa, effettuare il bonifico sul rapporto intestato alla procedura esecutiva utilizzando le seguenti coordinate bancarie IBAN IT07Q0623016600000015339450 indicando nella causale "Spese forfettarie lotto n. 1", 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 che verrà tempestivamente comunicata a mezzo lettera raccomandata A/R presso il domicilio eletto dall'aggiudicatario ovvero a mezzo PEC entro 10 giorni dalla ricezione della comunicazione.

Si evidenzia infine che, siccome consentito in applicazione dei principi di cui a Cass. n. 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.

A pena di decadenza dall'aggiudicazione e conseguente incameramento della cauzione a titolo di multa, nello stesso 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 (*ex* art. 585 c.p.c., c.d. dichiarazione antiriciclaggio, come da modello presente sul sito del 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.

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.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e degli altri oneri, diritti, spese e dichiarazione antiriciclaggio 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.

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.

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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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".

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).

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 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, per ciascun lotto, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento, indennità ovvero riduzione di prezzo.

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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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.

In caso di aggiudicazione o assegnazione di immobile occupato dal debitore esecutato 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 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.

***

DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA

Le offerte di acquisto non telematiche, fatte personalmente ovvero a mezzo procuratore speciale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. devono essere presentate in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, previo appuntamento telefonico, all'indirizzo in epigrafe indicato e contenute in duplice busta sigillata. Sulla **prima busta** (esterna) dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona differente dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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 esterna.

All'interno di tale busta deve essere inserita una **seconda busta** (interna), 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:

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: 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 e del termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; l'espressa dichiarazione di avere preso visione del presente atto di avviso, dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima e di ogni altro atto (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'indicazione, qualora intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa …);

b) la fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di colui che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone, andranno inserite altrettante fotocopie); 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. 41/2023 RGE" per un importo pari al 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 IT07Q0623016600000015339450, indicando nella causale "Cauzione asta del 31.07.2026" 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.

***

DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITA' 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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: in caso di più offerte provenienti dal medesimo presentatore verrà considerata valida l'offerta presentata cronologicamente per ultima, mentre le precedenti NON verranno ammesse.

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 pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario, con causale "Cauzione asta del 31.07.2026", sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 41/2023 RGE Tribunale di Agrigento al seguente IT07Q0623016600000015339450, 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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 con causale "Cauzione asta del 31.07.2026" 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. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel Manuale utente per la presentazione dell'offerta.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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. 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 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 32/15 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. Per essere valida, dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita. 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.

***

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 e della perizia di stima redatta dall'Ing. Salvatore Carusotto ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., 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.

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, 30.04.2026

Avv. Sonia Sinaguglia n.q.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009