



## TRIBUNALE ORDINARIO DI MARSALA

G.E. Dott.ssa Monica D'Angelo

procedura esecutiva immobiliare n. 40/2019 R.G.E.

custode giudiziario: Avv. Luciana Taormina (c.f.: TRMLCN81D46E974J)

Tel: 320/6289349 - Mail: lucianataormina.81@libero.it

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

### 2° ESPERIMENTO

\*\* \* \*\*

Il sottoscritto **Avv. Luciana Taormina** (referente della procedura) del Foro di Marsala, nominato professionista delegato ex art. 591 bis cpc al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva indicata in epigrafe dal Tribunale di Marsala con ordinanza del 25.02.2021

### AVVISA CHE

tramite il portale/piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) il giorno **16 settembre 2021, alle ore 16.00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

### VENDITA SENZA INCANTO

### CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente bene immobile:

**LOTTO UNICO:** *"Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione sito in Marsala nella C.da Berbaro n. 437/M, piano T-1-2, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 298, part. 2213, sub. 1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, rendita € 516,46. Il fabbricato in questione, al quale si accede attraverso un cortile privato dalla via pubblica, è composto:*

– al piano terra: *tre vani, cucina e due servizi igienici. Da uno dei vani diparte una scala a chiocciola che porta al piano primo e al secondo;*

– al piano primo: *un ampio disimpegno, una terrazza scoperta, due vani, ripostiglio e servizio igienico. Ripostiglio e servizio igienico sono stati invertiti rispetto al progetto. Dall'elevata altezza del solaio è stato ricavato il piano secondo, composto da un ampio disimpegno che conduce sul terrazzo ed al vano.*

*Il piano terra dell'immobile è stato costruito con concessione edilizia n. 375 del 1995; per il piano primo è stata richiesta Concessione Edilizia per sopraelevazione in data 11.10.2007.*

*Il piano terra è stato ampliato, realizzando un secondo servizio al quale vi si accede direttamente dalla cucina; al primo piano è stata realizzata una diversa distribuzione di spazi interni ed il prolungamento della scala a chiocciola per il raggiungimento del secondo piano; al secondo piano, non censito, è stato realizzato un vano tramite la collocazione di un solaio in legno intermedio, con la possibilità di raggiungere il terrazzo.*

*Il tutto per come meglio descritto nella relazione dell'esperto alla quale si rinvia.*

*L'immobile risulta dotato di attestato di prestazione energetica ed ha classe energetica "G".*

**Disponibilità del lotto:** *occupato da terzi giusto contratto di locazione di natura transitoria con la procedura esecutiva, contenente clausola di automatica risoluzione in caso di vendita forzata.*

**Prezzo base d'asta:** € 194.023,68 (Euro centonovantaquattromilaventitre/68 cent.).

**Offerta minima ammissibile:** € 145.517,76 (Euro centoquarantacinquemilacinquecentodiciassette/76 cent.), pari al 75% del prezzo base d'asta.

**La cauzione:** dovrà essere di importo minimo pari (almeno) al 20% del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **Euro € 2.000,00 (Euro duemila/00 cent.)**.

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

#### DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

##### 1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26.02.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate con le modalità ed i contenuti di seguito riportati **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 15.09.2021, giorno precedente a quello fissato dal delegato per l'esame delle offerte, inviando il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**;

- al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 cpc, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 cpc, che ammessi a depositare le offerte telematiche, tramite l'apposito modulo ministeriale "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche"), sono esclusivamente l'offerente personalmente (o uno degli offerenti o il legale rappresentante della società offerente) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, cpc, onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;

- le offerte di acquisto andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che di seguito si riportano:

##### **Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

*L'offerta d'acquisto per la vendita telematica deve contenere:*

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 G.E. e del delegato alla vendita (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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l) che precede;

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma IV o, in alternativa, quello di cui al comma V, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento ministeriale;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice

fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f), e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma IV.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma IV del Decreto del Presidente della Repubblica 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi II e III. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma I, lettera n). Si applica il comma IV, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.

#### **Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art. 12, comma I, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma I di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma I, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### **Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. 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.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'art. 12, comma III, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'art. 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'art. 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.

#### **Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 cpc. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati e non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

#### **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:**

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, la residenza, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti 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, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, all'offerta dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, all'offerta dovrà essere allegata copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del

26.2.2015;

b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Marsala;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di **oltre un quarto al valore d'asta (prezzo base) indicato nel presente avviso di vendita, il termine di pagamento del saldo prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già versata) e degli oneri accessori** che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà comunque essere superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale, ma non prorogabile), SALVA RATEIZZAZIONE SE AUTORIZZATA DAL GE, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione; l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. (Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini));

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di tutta la documentazione allegata;

f) gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito;

g) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" o quelli previsti da altre normative), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015).

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:

All'offerta andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

– a pena di inammissibilità, prova del versamento della cauzione che dovrà essere di importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, cioè copia della contabile di avvenuto versamento della cauzione (necessaria, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), indicando nella domanda il numero di CRO dell'operazione; del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni. Qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

– procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

– procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e di tutti gli allegati.

#### **4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente acceso presso la Banca CREDITO EMILIANO SpA, intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 40/2019 RGE Tribunale di Marsala al seguente **IBAN: IT74 X030 3225 9000 1000 0475 875, con causale "versamento cauzione lotto unico Proc. Es. Imm. 40/2019 RGE - Tribunale di Marsala"**. La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditata tre giorni prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda affinché sia consentita la verifica del buon fine dell'accredito e dovrà essere di importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, e non del prezzo base d'asta.

**Tale importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.**

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio 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 utilizzato per il versamento della cauzione.

#### **5. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA:**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente alla piattaforma del gestore il giorno fissato per la vendita.

#### **6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:**

Le buste telematiche saranno aperte per l'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara alla presenza eventuale in collegamento da remoto, se autorizzati dal referente della procedura, delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno all'ora sopra indicati.

Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione, ai sensi dell'art. 23 d.m. 32/15, del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione di aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione all'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), portale del gestore della vendita, al quale sono

stati invitati a connettersi con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute **almeno trenta minuti prima** dell'inizio delle operazioni di vendita, mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta con la modalità asincrona, che avrà durata sino alle ore 15.00 del giorno successivo, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo, stilando apposito verbale. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente alla partecipazione alla gara.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

#### **In caso di offerta unica**

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

– solo in occasione del primo esperimento di vendita, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

– in ogni esperimento di vendita, compreso il primo, qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;

– qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

#### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 cpc con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in

subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta ), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

#### **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo (soggetto a sospensione nel periodo feriale, ma non prorogabile) e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, solo se inferiore a 90 giorni. Resta salva, infatti, la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della valutazione della migliore offerta).

**Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente bancario recante il seguente IBAN: IT74 X030 3225 9000 1000 0475 875, con causale "versamento saldo prezzo aggiudicazione lotto Proc. Es. Imm. 40/2019 RGE - Tribunale di Marsala", provvedendo, altresì, alla contestuale comunicazione, a mezzo PEC all'indirizzo del professionista delegato dell'avvenuto versamento.**

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione (termine sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, ma non prorogabile).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

#### **8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### **9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

#### **DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta e, comunque, non oltre 90 giorni dalla data di aggiudicazione (soggetto a sospensione nel periodo feriale, ma non prorogabile), salvo autorizzazione del GE alla rateizzazione.

2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del



Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

**3.** In caso di richiesta ai sensi dell'art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione), il delegato è tenuto a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto; in caso di fallimento del debitore, il professionista delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale.

**4.** Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, cpc nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 cpc, è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'Istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

**5.** L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) unitamente ad un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (10% se prima casa), con un importo minimo di € 2.000,00 (destinato al pagamento di metà del compenso del professionista relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché delle relative spese generali, nonché degli oneri di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione e voltura catastale) dovrà essere versato entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) che sarà comunicato immediatamente dal delegato all'aggiudicatario.

L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario del fondo spese. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario

saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

Si ritengono, in via generale, sussistenti giustificati motivi che, a norma dell'art 573 cpc, giustificano il versamento rateale del prezzo entro un termine massimo di 12 mesi nel solo caso in cui il prezzo di aggiudicazione non sia inferiore ad € 100.000,00; nel caso di versamento rateale il fondo spese dovrà essere versato unitamente alla prima rata.

In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il GE (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA DELEGATA**

LE FORMALITA' PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal professionista delegato:

**a.** inserimento dell'avviso di vendita contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto e fino al giorno della deliberazione sulle offerte di vendita, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";

**b.** pubblicazione dell'avviso della vendita e dell'elaborato peritale completo di tutti i suoi allegati almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). Il sito ulteriore, individuato per la pubblicità ex art. 490, Il comma, cpc, in cui la documentazione afferente la presente vendita è reperibile, è [www.tribunalemarsala.it](http://www.tribunalemarsala.it);

**c.** a richiesta del creditore, inserimento dell'avviso della vendita, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, per una sola volta, su quotidiano.

Gli avvisi conterranno, in modo sintetico e riassuntivo, le seguenti informazioni: ubicazione, tipologia, caratteristiche e condizioni del bene, diritto reale posto in vendita; prezzo base; rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti; termine per la presentazione delle offerte o delle domande di partecipazione; data, luogo e ora fissate per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti; con indicazione del numero della procedura, del nome del G.E., del professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita e del custode con indicazione del suo numero telefonico. Saranno invece omessi le generalità del debitore ed ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07.02.2008.

### **RENDE NOTO**

Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

**a)** la presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

b) in caso di abusivismo edilizio l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario;

c) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura;

d) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

e) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

f) gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

g) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, potranno essere acquisite presso lo studio del professionista delegato e custode giudiziario negli orari di ufficio ed online sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalemarsala.it](http://www.tribunalemarsala.it).

Si precisa che tutte le attività che ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in cancelleria o avanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio o nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Le richieste di visita degli immobili pignorati potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

**Le notizie relative alla situazione urbanistica, edilizia e catastale del compendio pignorato sono state desunte dalla relazione di perizia prodotta agli atti unitamente alla documentazione allegata, alla quale per maggiori informazioni si rinvia. Essa dovrà essere consultata dall'offerente, unitamente a tutti gli allegati, all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.tribunalemarsala.it](http://www.tribunalemarsala.it).**

**Gli abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano. In difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario, pertanto, si precisa che "gli oneri di sanatoria", già quantificati e detratti dal prezzo di stima, sono a carico dell'aggiudicatario.**

**Sono a carico dell'acquirente** le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) e le spese di trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione e voltura catastale.

**Sono a carico del debitore, e per esso della procedura,** le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

Le somme versate, unitamente al saldo prezzo, dall'aggiudicatario a titolo di "fondo spese", pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (10% se prima casa), con un importo minimo di € 2.000,00 dovranno essere depositate in libretto di risparmio separato da quello nel quale confluiranno le somme derivanti dalla vendita, presso una banca o su un conto postale "a costo zero" indicato dalla cancelleria, intestato alla procedura con la dicitura "fondo spese aggiudicatario".

#### **AVVERTE**

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis cpc, il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della

scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 cpc;

3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini indicati nell'ordinanza di vendita delegata) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis cpc, l'estinzione del processo;

4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

#### INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode/Delegato, Avv. Luciana Taormina (c.f.: TRMLCN81D46E974J), con studio professionale in Marsala nella Via San Giovanni Bosco n. 48 (telefono: 0923/1955002 - cellulare 320/6289349 - indirizzo e-mail: lucianataormina.81@libero.it), nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Le richieste di visita dell'immobile potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**Marsala li, 05.07.2021**

**Il Professionista Delegato  
Avv. Luciana Taormina**

