

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

**Ufficio Esecuzioni immobiliari**

**Nella procedura di espropriazione immobiliare**

**R.G.E. 59/2020**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA**

Il delegato, avv. Tommaso Greco, con studio in Bagheria (PA), via A. Vivaldi n. 7, tel. 091932506 e 3687217251, indirizzo e-mail: [tommasogreco@avvocatipalermo.it](mailto:tommasogreco@avvocatipalermo.it) - pec: [tommasogreco@legalmail.it](mailto:tommasogreco@legalmail.it)

vista l'ordinanza di vendita del G.ES. Dott.ssa Giovanna Debernardi del giorno 20.09.2022;

vista la relazione ipo catastale redatta dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe JATO (PA), del 15.06.2020;

vista la circolare emanata dal Tribunale il 19/02/2018 in tema di obbligo di pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale delle vendite pubbliche;

vista la circolare emessa dai sigg. GG. Es. il 3/06/2020 con la quale è stato disposto che durante il periodo emergenziale le vendite siano espletate secondo il modello di vendita "sincrona pura";

visto l'art. 591 bis c.p.c.;

visto l'art. 569 c.p.c. e ss.;

- visto che il Gestore della vendita telematica nominato dal G.Es. è Edicom Finance S.r.l. ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it));

- considerato che la vendita del bene pignorato è soggetta alla normativa sul Credito Fondiario di cui all'art. 41 co. 4 del D.lgs n. 385/93;

visto il precedente verbale d'asta deserta del secondo esperimento di vendita;

ritenuto, pertanto, di dover fissare la terza vendita a prezzo base inferiore del 25% rispetto a quello precedente, come da ordinanza di delega;

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

della vendita "sincrona pura" senza incanto del seguente bene immobile sito in Casteldaccia (PA), Contrada Cavallaro; La vendita è soggetta alla normativa in materia di credito fondiario.

**LOTTO UNICO:**

- piena proprietà di una Villetta ubicata a Casteldaccia (PA) - C.DA CAVALLARO, piano T-1, non avente caratteristiche di lusso, formata da un corpo di fabbrica a due elevazioni fuori terra composta da due vani e wc a piano terra e da due camere un wc, disimpegno e terrazza a piano primo identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Casteldaccia al foglio 4 – particella 1634, cat. A/4, consistenza 3,5, superficie catastale 78 mq, rendità € 139,19, piano T-1 e di un terreno (limitrofo e pertinenziale) sito in Casteldaccia Contrada Cavallaro e censito al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 4 – particella 212, cat. T, qualità agrumeto, superficie 7(are). 22 (ca), reddito dominicale 34,12, reddito agrario 10,81.

Il fabbricato e la corte insistono su terreno di mq. 367 ivi compresa in tale consistenza l'area di sedime della costruzione, ricadente sulla ex part. 213 oggi p.lla 1634 Ente Urbano del Foglio 4 del comune di Casteldaccia.

l'immobile confina a sud-est con la strada Dagale-Cavallaro, a nord-est con proprietà Nuccio Bernardo e Domenica a nord- ovest con proprietà Maggiore -Rorino a sud ovest con proprietà Scardina Salvatore.

L'immobile di cui sopra viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quali risultano dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, meglio descritti nella perizia di valutazione depositata ai 17 e 18.05.2022 e successive integrazioni depositate a firma dell'Esperto Geom. Lucio Farinella, che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta unitamente alle circolari rese in materia dai Sigg.ri Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Termini Imerese; detta perizia che deve intendersi qui richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché con riferimento alla vigente normativa urbanistica, e che potrà essere consultata dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) , sul sito internet [asteannunci.it](http://asteannunci.it) e sui portali collegati al sistema [aste.click](http://aste.click).

L'immobile non è dotato di APE.

**Stato dell'immobile: (libero).**

**Data della vendita: 07.01.2025 alle ore 16:00**

**Prezzo base: € 40.149,75**

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c. : € 30.112,31**

**Rilancio minimo € 2.000,00**

#### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità “sincrona pura” tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

#### **Descrizione dei beni posti in vendita**

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Lucio Farinella depositata ai 17 e 18.05.2022 e successive integrazioni, reperibile su siti [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sui portali collegati al sistema [aste.click](http://aste.click); si fa espresso rinvio alla relazione di stima ed alle integrazioni anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Nella relazione tecnica il Ctu ha rilevato, tra l'altro, quanto segue:

#### Conformità catastale:

Come rilevato dal Ctu in perizia: *“La ditta catastale attuale deriva dalla voltura d'ufficio del 29/02/2008 protocollo PA0250606 in atti dal 30/05/2008 - rettifica intestazione da trascrizione n.10186/2008 Compravendita n. 17077.1/2008. Resta a carico dell'eventuale aggiudicatario La cancellazione dei riferimenti enfiteutici o livellari nell'intestazione catastale previo stesura e trascrizione di atto notarile unilaterale "ai soli fini catastali", con cui si chiede la cancellazione del riferimento al livello, in quanto il rapporto enfiteutico si è estinto ai sensi della L. 16/74, o perché si è consolidato l'usucapione a favore del legittimario. Non sussiste corrispondenza catastale. Dai rilievi metrici dello stato reale dei luoghi si riscontrano diverse difformità rispetto la planimetria catastale in atti esistente, in particolare si riscontra l'ampliamento del vano cucina a piano terra per la chiusura del volume sottostante un terrazzo pensile preesistente; diversa distribuzione di alcuni spazi interni; realizzazione di un portico delimitato da muretti e pilastri in muratura con copertura in legno e sovrastante tegole; apertura e/o modifica di alcuni vani porta e finestre; ampliamento della corte pertinenziale del fabbricato realizzata su porzione della limitrofa particella 212 del Fg. 4...Per la regolarizzazione catastale, previo demolizione delle opere non regolarizzabili urbanisticamente, sarà necessario il deposito presso Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Palermo, di Tipo Mappale per l'esatta rappresentazione grafica della corte di pertinenza ampliata sulla limitrofa particella di terreno n. 212 e relativo aggiornamento planimetrico con documento DO.C.FA. La particella 1634 Fg. 4 (ente urbano) di are 03 Ca 67 deriva da Tipo Mappale del 06/07/1992 protocollo 554867 in atti dal 26/10/2000 TM.2828/92 (n. 2828.1/1992), nella variazione è stata soppressa la particella di terreno n. 213 Fg. 4 - qualità Agrumeto cl. 2 di are 03 Ca 67.”.*

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Il Ctu ha rilevato che *“L'immobile inoltre non è dotato di APE e Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termico”.*

Superficie convenzionale 92,20 mq.

#### Sulla conformità edilizia:

In sede di Ctu, il perito ha rilevato *“...La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Da un esame effettuato presso la ripartizione di Edilizia Privata del comune di Casteldaccia, a seguito di richiesta inoltrata al comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio. La costruzione del fabbricato nello stato originario (come da planimetria catastale allegata) è stata realizzata anteriormente al 01/09/1967, in conformità ai regolamenti edilizi vigenti all'epoca della sua realizzazione. A tal riguardo, considerato che l'immobile è stato censito in catasto solo nell'anno 1992, è stata prodotta all'uopo del rogito a favore degli odierni esecutari, aerofotogrammetria da cui risulta l'esistenza del fabbricato sin dal 1965. In seguito ad attenta disamina dello stato reale dei luoghi confrontato con la planimetria catastale, emergono diverse difformità. Si riscontra in particolare l'ampliamento del vano cucina a piano terra per la chiusura del volume sottostante un terrazzo pensile preesistente; diversa distribuzione di alcuni spazi interni; realizzazione di un portico delimitato da muretti e pilastri in muratura con copertura in legno e sovrastante manto di tegole; apertura e/o modifica di alcuni vani porta e finestre; ampliamento della corte pertinenziale del fabbricato realizzata su porzione della limitrofa particella 212 del Fg. 4. Per la regolarizzazione urbanistica, previo demolizione delle opere realizzate abusivamente non suscettibili di sanatoria ai sensi delle vigenti norme in materia, sarà necessario il deposito presso il comune di Casteldaccia di C.I.L.A. tardiva con sanzione pecuniaria di €. 1000,00 al fine di regolarizzare le opere edili sanabili inerenti la diversa distribuzione interna, le opere di ammodernamento degli interni e dei prospetti e per l'ampliamento della corte del fabbricato. All'attualità non risulta emanato da parte del Comune di Casteldaccia ordine di demolizione per le opere abusive realizzate”.*

Sulla conformità urbanistica, il ctu, tra l'altro, ha accertato che: *“Il fabbricato destinato a civile abitazione e il terreno pignorati ricadono secondo la vigente normativa edilizia ed urbanistica del Comune di Casteldaccia in Zona E verde agricolo. L'area ove insiste il fabbricato ricade all'interno del PAI Sicilia - Bacino Idrografico del Fiume Milicia (n. 035) Area Territoriale tra il bacino del Fiume Milicia e il bacino del Fiume San Leonardo (n. 034) Area Territoriale tra il bacino del Fiume Milicia e il bacino del Fiume Eleuterio (n. 036). L'area è indicata nella Carta del rischio idraulico per fenomeni di esondazione del PAI con R3 ovvero Rischio elevato.”*.

Con riferimento ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile il ctu ha rilevato nella relazione tecnica quanto segue: *“in riferimento alla particella di terreno agricolo fg. 4 p. 212 è stato espressamente convenuto nell'atto notarile di compravendita Notaio G. Sparti del 29/02/2008 Rep. 13127, a favore della ditta esecutata, relativamente al trasferimento del detto terreno che la parte venditrice sulla suddetta particella si è riservata la volumetria che eventualmente compete o competerà da utilizzarsi successivamente dalla stessa parte venditrice sulle proprietà della medesima”*. *“La particella di terreno Fg. 4 particella 212 è gravata da servitù di passaggio carrabile esercitata sulla stradella della larghezza di metri 4,50 lungo il confine con la particelle 580 e 208 del Foglio 4”*.

### **Visita dell'immobile**

Il Delegato avv. Tommaso Greco è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, entro il termine di quindici giorni anteriori alla celebrazione della vendita.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 368/7217251 dalle ore 16,00 alle ore 18,00 con esclusione dei giorni festivi.

### **Soggetti che possono partecipare alle operazioni di vendita**

Come previsto dal DM 32/2015 art. 20 *“Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura (...)”*.

### **Modalità e termine di presentazione delle offerte**

Le offerte di acquisto telematiche devono essere inviate dal **presentatore dell'offerta** entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta.

**Le offerte telematiche** devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando **esclusivamente** il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'accesso al Portale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate a mezzo telefax al numero 091-8115061, ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: [prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacert.it](mailto:prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacert.it)

Le modalità di presentazione delle offerte telematiche e le condizioni della vendita sono regolate dalle “*Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure*” allegate al presente avviso.

### **Modalità di versamento della cauzione**

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione (**di importo non inferiore al 10% del prezzo di acquisto offerto**) dovrà essere effettuato tramite bonifico in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: **IT 79 B 02008 43641 000106111742**.

con la seguente causale: **Proc. es. Imm. RGEI n. 59/2020** con indicato un “nome di fantasia”.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro le ore 24,00 del giorno precedente la data della vendita (ad esempio, si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 3 giorni prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente, dovendosi in ogni caso rispettare il termine di accredito come sopra indicato).

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle “*Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure*” allegate al presente avviso.

### **Modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento**

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l’aggiudicatario è tenuto al **versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, nella misura del 80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) entro 60 giorni dall’aggiudicazione, nella misura del restante 20% (salvo il diverso importo stabilito dal delegato con riferimento alla nota di precisazione del credito formata dal creditore fondiario), dedotta la cauzione, sul conto della procedura** a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, **entro 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero entro altro termine inferiore indicato nell’offerta**. L’aggiudicatario è tenuto, infine, a versare l’importo dovuto a titolo di spese di trasferimento ( quota parte del 50% del compenso del professionista incaricato per la predisposizione del decreto di trasferimento, oneri tributari e spese di trascrizione relative al decreto di trasferimento), nella misura forfettariamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione, che sarà comunicata entro quindici giorni dall’esperimento di vendita dal Delegato, **sul conto della procedura entro 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero altro termine inferiore indicato nell’offerta**.

Se il saldo del prezzo di aggiudicazione o le spese di trasferimento non sono depositate nel termine stabilito, il giudice dell’esecuzione dichiara la decadenza dell’aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, oltre all’addebito dell’eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, e quindi dispone un’asta nuova. Nel caso di ammissione al pagamento rateale la disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell’aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il Giudice dell’esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Il giudice ordina altresì all’aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l’immobile al custode; il decreto costituisce titolo esecutivo per il rilascio. All’aggiudicatario inadempiente sarà anche addebitata l’eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, rispetto a quanto ricavato unito confiscata.

### **Assistenza**

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica** :

**Per Edicom:**

- Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923 - sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;
- E-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it);
- Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); D. Tramite lo staff disponibile presso la SAT 2.0 – Sala Aste Telematiche sita in Termini Imerese Via Falcone e Borsellino n.85 dalle ore 9:00 alle ore 12:45 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00

Bagheria-Termini Imerese, 24.09.2024

Il Professionista Delegato  
avv. Tommaso Greco

## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE PURE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CRIPTATE -VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA PURA



### VENDITA TELEMATICA SINCRONA PURA

La gara è avviata nel giorno e all'ora stabiliti e riportati nella pagina-vendita; possono parteciparvi i **soggetti abilitati dal referente** previa verifica telematica dei requisiti tecnici e formali delle offerte presentate telematicamente e che abbiano versato la cauzione. I **rilanci** vengono formulati **esclusivamente in via telematica** con la **simultanea connessione** del referente della procedura e degli offerenti.

### VISITA DEI BENI

Come previsto dall'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita degli immobili deve essere formulata esclusivamente tramite il form di richiesta presente nella scheda del singolo lotto in vendita disponibile sul Portale delle vendite pubbliche. Il custode dovrà rispondere alla richiesta entro gg 15. Sarà costui a fornire tutte le indicazioni circa le modalità in dettaglio della vendita e ad agevolare e accompagnare l'acquirente in ogni fase dell'acquisto.

### OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

#### 1.1. Modalità di presentazione dell'offerta.

Le offerte per la partecipazione alle vendite telematiche sono presentate esclusivamente tramite un modulo web ministeriale, reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it/> o [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita. Per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'offerente e del presentatore dell'offerta.

L'“**offerente**” è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.

Il “**presentatore dell'offerta**” è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

In particolare, al momento della presentazione dell'offerta, possono verificarsi tre ipotesi:

- a) **l'offerente e il presentatore coincidono**: in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni:
  - disporre di una casella di posta elettronica certificata “tradizionale” e di un dispositivo di firma digitale;
  - disporre di una “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” (si tratta di una particolare casella pec identificativa, c.d. pec-id, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di

Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica).

**N.B. ad oggi il servizio non è ancora disponibile in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica;**

**b) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata:**

in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto presentatore – per inviare l'offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta;

**c) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC:**

in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 17.00 del giorno precedente alla data della vendita mediante l'invio all'indirizzo di Pec del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato sopra indicato. 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.

Il manuale per la presentazione delle offerte telematiche rilasciato dal Ministero di Giustizia è reperibile al

seguentelink:[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PV\\_P.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PV_P.pdf)

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica), indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento, indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (CRO) con cui ha proceduto al versamento della cauzione, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. Quando l'offerente è coniugato occorrerà indicare



anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; quando l'offerente è minorenne, occorrerà allegare copia del documento di identità, copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; quando l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, occorrerà allegare copia del documento di identità, 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; quanto l'offerente è una persona giuridica, occorrerà allegare all'offerta i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione del rappresentante (ad es. procura speciale o certificato camerale).

Tali documenti potranno essere allegati anche in copia per immagine. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, nonché se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate a mezzo telefax al numero 091-8115061, ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: prot.tribunale.terminiimerese@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 certificata del mittente.

## **1.2 Versamento della cauzione.**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario facente capo a ciascuna procedura esecutiva (il cui IBAN sarà indicato nell'avviso di vendita), con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia" Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (ad esempio, si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 3 giorni prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta. 1 Per il mancato pagamento del bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente non aggiudicatario, il delegato dovrà trattenere il relativo importo da quanto restituirà a titolo di cauzione; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente divenuto aggiudicatario detto importo sarà aggiunto nel calcolo delle voci relative al "saldo prezzo". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, all'interno della quale deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico.

### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito. Si ricorda che ove la figura del presentatore e quella dell'offerente non coincidano, gli avvisi di connessione e le credenziali di partecipazione saranno inviate all'indirizzo PEC indicato dal presentatore. In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione

telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre (dicasi 3) minuti. La gara sincrona pura sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato. In caso di mancanza di altri offerenti, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line. Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se vi sono più offerte, il Delegato invita in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

### **EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO**

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive. L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50 % del compenso del professionista incarico per la predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà, entro massimo 120 giorni, ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione. L'importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato ovvero dall'ausiliario nominato dal Delegato medesimo. In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate. In presenza di un creditore fondiario, il Delegato inviterà senza ritardo il creditore a precisare l'ammontare del credito. L'importo da versare per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura del 80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito), mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Delegato, nel termine assegnato dal professionista, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura. La quota di spettanza del creditore fondiario (oltre all'eventuale somma residua di quanto trattenuto in garanzia) sarà, quindi, riaccreditata a favore di quest'ultimo esclusivamente su mandato del professionista, in assenza di

piano di riparto, sul quale sarà annotato, eventualmente anche a conguaglio, nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. In ogni caso, il pagamento ex art. 41 TUB verrà effettuato dal delegato, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese ex art. 2770 c.c.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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 all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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. L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% relativa al compenso, oltre le spese generali in misura del 10% per l'attività relativa trascrizione della proprietà e la quota del 100% delle anticipazioni sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015. Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **ASSISTENZA**

Per Edicom:

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

- A. Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923 - sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;
- B. E-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it);
- C. Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); D. Tramite lo staff disponibile presso la SAT 2.0 – Sala Aste Telematiche sita in Termini Imerese Via Falcone e Borsellino n.85 dalle ore 9:00 alle ore 12:45 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00

I servizi di assistenza riguardano i seguenti ambiti:

- supporto all'utenza per la corretta consultazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima;
- supporto per la consultazione delle vendite giudiziarie con beni nelle zone di interesse tramite sistema di geo localizzazione;
- supporto all'utenza per la richiesta di visita dell'immobile mediante il Portale delle vendite pubbliche (obbligatoria);
- supporto all'utenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica tramite il modulo web ministeriale presente sul Portale delle vendite pubbliche e sui Portali del gestore delle vendite telematiche;
- supporto per il corretto versamento della cauzione;
- supporto per la verifica dei requisiti hardware necessari alla partecipazione per via telematica;
- supporto all'utilizzo della consolle di gara; - rilascio della PEC e del dispositivo di firma digitale (su richiesta) utili alla presentazione dell'offerta telematica ed alla partecipazione;
- ulteriori approfondimenti sulle vendite telematiche.

Per Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

- A. Call center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 al numero: 0586.20141;
- B. E-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it);
- C. Staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Termini Imerese, Via Vittorio Amedeo n. 30, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 (tel. 0586.095333).

I servizi di assistenza riguardano i seguenti ambiti:

- supporto all'utenza per la corretta consultazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima;
- supporto per la consultazione delle vendite giudiziarie con beni nelle zone di interesse tramite sistema di geo localizzazione;
- supporto all'utenza per la richiesta di visita dell'immobile mediante il Portale delle vendite pubbliche (obbligatoria);
- supporto all'utenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica tramite il modulo web ministeriale presente sul Portale delle vendite pubbliche e sui Portali del gestore delle vendite telematiche;
- supporto per il corretto versamento della cauzione;
- supporto per la verifica dei requisiti hardware necessari alla partecipazione per via telematica;
- supporto all'utilizzo della consolle di gara;
- rilascio della PEC e del dispositivo di firma digitale (su richiesta) utili alla presentazione dell'offerta telematica ed alla partecipazione;
- ulteriori approfondimenti sulle vendite telematiche.