



TRIBUNALE DI MARSALA

G.E. DOTT.SSA SIGNORELLO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 135/2022 R.G.E.I.

**CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. FRANCESCO GUCCIARDI TEL.0923/711877 MAIL:
gucciardi.francesco@virgilio.it**

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

III° ESPERIMENTO DI VENDITA

-----==oo0oo==-----

L'Avv. Francesco Gucciardi, nominata Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Marsala con Ordinanza di delega ex art 591 bis c.p.c. del 20.11.2023

AVVISA CHE

tramite il portale www.fallcoaste.it (società Zucchetti Software Giuridico Srl) il giorno **20 novembre 2024**, alle ore **11.30** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO N. 1: ...OMISSIS...

LOTTO N. 2: ...OMISSIS...

LOTTO N. 3:... OMISSIS...

LOTTO N. 4:

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma Il terreno in questione si colloca in prossimità della contrada Kamma e risulta adiacente ad un altro bene oggetto di pignoramento, ossia un fabbricato destinato a civile abitazione. Di fatto si tratta di un terreno che consente l'accesso proprio all'edificio suddetto. L'estensione del terreno è stata resa carrabile mediante una gettata di malta cementizia. Le vie della contrada in cui insiste il terreno, risultano asfaltate e vi si trovano diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 577, Qualità Seminativo, superficie 110 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: PRG: Zona Omogenea "B4 Zone residenziali e commerciali urbane di completamento delle contrade e dei centri minori e/o nuclei". Sono consentiti interventi di nuova costruzione, di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di ricostruzione. Indice di fabbricabilità fondiaria $i_f = 1,50$ mc/mq altezza massima fuori terra dei prospetti escluso l'altezza

delle volte Hm = mt. 4,00 numero elevazioni fuori terra N. = 1 PTP: Ambito Territoriale MO_61 Ambiti territoriali del paesaggio con insediamenti rurali. Ai sensi dell'art 11 del D.A. dell'Isola di Pantelleria del 26/07/2000. Sono consentite le attività di tipo agropastorali, agrituristiche, residenziali e residenziali turistiche, attrezzature, culturali-scientifiche, didattico-ricreative; sono consentiti i seguenti tipi di intervento: a) formazione di nuovi impianti agricoli (coltivazioni), recupero e ristrutturazione degli esistenti; b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, adeguamenti igienici, statici e tecnologici, recupero anche con ampliamento dei volumi degli edifici esistenti; c) interventi di trasformazione d'uso tese a favorire l'agriturismo o comunque attività compatibili con le finalità agro-rurali dell'area; d) le nuove costruzioni agricole nel rispetto della normativa vigente; e) le urbanizzazioni, la costruzione di nuovi edifici ed attrezzature ove previste dal PRG; f) tutti gli interventi ammessi debbono effettuarsi nel rispetto dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie tradizionali, delle preesistenze rurali; g) la nuova viabilità necessaria all'espansione del centro rurale deve uniformarsi alle caratteristiche morfologiche del suolo e garantire i caratteri dell'insediamento sparso e della tipologia edilizia tradizionale. SIC: Sito di interesse comunitario "Isola di Pantelleria: Montagna Grande e Monte Gibele" Parco Nazionale di Pantelleria DPR 28 luglio 2016: Parco_Zona_3 Zona con elevato grado di antropizzazione; ai sensi dell'allegato art.9 " Nelle aree di zona 3 di cui al precedente art. 1 si applicano le disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente, relativamente alle zone territoriali omogenee A, B, C, CT, D, E, F, G, Cave del Gelkamar" [...] "2. Tutte le opere di trasformazione del territorio sono consentite previo parere obbligatorio dell'Ente Parco". Vincolo paesaggistico ai sensi della L 1497/39. Per gli altri vincoli non descritti si fa riferimento alla bozza di CDU allegata alla presente.

• Bene N° 8 - Villa ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma, snc L'edificio sorge in prossimità della contrada Kamma, una delle più antiche dell'isola e gode di una viabilità fruibile; nelle vicinanze insistono diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole. Nel terreno antistante, anch'esso oggetto di pignoramento, è possibile trovare posteggio per gli autoveicoli. La sezione stradale piuttosto ridotta, del sistema viario, non consente di parcheggiare un autoveicolo in strada. L'edificio è articolato in diverse parti, poichè è stato realizzato in diverse epoche e si configura come un organismo edilizio in aggregazione. Da un'attenta analisi della documentazione planimetrica, si deduce che originariamente sono stati realizzati due nuclei di dammusi con tipologia edilizia tipica dell'isola; poi nel corso del tempo, a partire dal 1967 sono stati realizzati in ampliamento altri volumi "a completamento" dei suddetti dammusi, con caratteristiche costruttive diverse, ossia con strutture intelaiate in c.a. e ambienti disposti secondo una geometria regolare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 578, Categoria A2, Graffato sì, superficie 421,16 mq. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: PRG: Zona Omogenea "B4 Zone residenziali e commerciali urbane di completamento delle contrade e dei centri minori e/o nuclei" Sono consentiti interventi di nuova costruzione, di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di ricostruzione. Indice di fabbricabilità fondiaria $i_f = 1,50$ mc/mq altezza massima fuori terra dei prospetti escluso l'altezza delle volte Hm = mt. 4,00 numero elevazioni fuori terra N. = 1 si possono consentire due elevazioni, quando nei lotti adiacenti le costruzioni preesistenti risultano già a due elevazioni, nel rispetto dell'indice di edificabilità. PTP: Ambito Territoriale MO_61 Ambiti territoriali del paesaggio con insediamenti rurali. Ai sensi dell'art 11 del D.A. dell'Isola di Pantelleria del 26/07/2000 le attività

compatibili sono di tipo agropastorali, agrituristiche, residenziali e residenziali turistiche, attrezzature, culturali-scientifiche, didattico-ricreative; sono consentiti i seguenti tipi di intervento: a) formazione di nuovi impianti agricoli (coltivazioni), recupero e ristrutturazione degli esistenti; b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, adeguamenti igienici, statici e tecnologici, recupero anche con ampliamento dei volumi degli edifici esistenti; c) interventi di trasformazione d'uso tese a favorire l'agriturismo o comunque attività compatibili con le finalità agro-rurali dell'area; d) le nuove costruzioni agricole nel rispetto della normativa vigente; e) le urbanizzazioni, la costruzione di nuovi edifici ed attrezzature ove previste dal PRG; f) tutti gli interventi ammessi debbono effettuarsi nel rispetto dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie tradizionali, delle preesistenze rurali; g) la nuova viabilità necessaria all'espansione del centro rurale deve uniformarsi alle caratteristiche morfologiche del suolo e garantire i caratteri dell'insediamento sparso e della tipologia edilizia tradizionale. SIC: Sito di interesse comunitario "Isola di Pantelleria: Montagna Grande e Monte Gibele" Parco Nazionale di Pantelleria DPR 28 luglio 2016: Parco_Zona_3 Zona con elevato grado di antropizzazione; ai sensi dell'allegato art.9 "

Nelle aree di zona 3 di cui al precedente art. 1 si applicano le disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente, relativamente alle zone territoriali omogenee A, B, C, CT, D, E, F, G, Cave del Gelkamar" [...] "2. Tutte le opere di trasformazione del territorio sono consentite previo parere obbligatorio dell'Ente Parco". Vincolo paesaggistico ai sensi della L 1497/39.

Disponibilità del bene: il bene n. 7 libero mentre il bene n. 8 risulta occupato dagli esecutati.

Prezzo base d'asta: € 300.262,50 (Eurotrecentomiladuecentosessantadue/50), (applicata al valore di stima la riduzione per mancanza di garanzia per eventuali di vizi occulti)

Offerta minima: € 225.196,87 (Euroduecentoventicinquemilacentonovantasei/87), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: importo pari al 20% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 10.000,00

LOTTO N. 5:

• Bene N° 9 - Terreno ubicato a Pantelleria (TP) - Contrada Kamma Il terreno in questione si colloca in prossimità della contrada Kamma e risulta adiacente ad un altro bene oggetto di pignoramento, un fabbricato destinato a civile abitazione. Di fatto si tratta del terreno retrostante l'edificio suddetto. Risulta in parte utilizzato come giardino, in parte calpestabile, mediante realizzazione di una battuta di malta cementizia e in parte è coltivato. Si precisa inoltre che sul terreno in aderenza al confine Nord-Ovest, insiste un fabbricato di circa 28,00 mq, realizzato in assenza di titoli abilitativi e non accatastato; esso è costruito in muratura posta in opera a secco, possiede una copertura con pannelli prefabbricati e viene utilizzato come magazzino. Le vie della contrada risultano asfaltate e vi si trovano diversi servizi tra cui una scuola, una chiesa, una farmacia e alcuni negozi di generi alimentari, motivo per cui si configura come contrada autonoma rispetto a Pantelleria Centro. Il raggiungimento del bene è agevole.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 576, Qualità Seminativo, superficie 1400,00 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: PRG: il terreno ricade in parte in Zona Omogenea "B4 Zone residenziali e commerciali urbane di completamento delle contrade e dei centri minori e/o nuclei" in cui sono consentiti: interventi di nuova costruzione, di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di

demolizione e di ricostruzione. Indice di fabbricabilità fondiaria $i f = 1,50$ mc/mq altezza massima fuori terra dei prospetti escluso l'altezza delle volte $H_m =$ mt. 4,00 numero elevazioni fuori terra $N. = 1$ Mentre una parte di bene ricade in Zona Omogenea "E1 Aree agricole" [...] Sono ammessi, il restauro conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione. E' ammessa, altresì, la nuova costruzione, purché sia realizzata con la tipologia a dammuso e nel rispetto dell'indice di edificabilità di zona [...]. PTP: Ambito Territoriale MO_61 Ambiti territoriali del paesaggio con insediamenti rurali. Ai sensi dell'art 11 del D.A. dell'Isola di Pantelleria del 26/07/2000 le attività compatibili sono di tipo agropastorali, agrituristiche, residenziali e residenziali turistiche, attrezzature, culturali-scientifiche, didattico-ricreative; sono consentiti i seguenti tipi di intervento: a) formazione di nuovi impianti agricoli (coltivazioni), recupero e ristrutturazione degli esistenti; b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, adeguamenti igienici, statici e tecnologici, recupero anche con ampliamento dei volumi degli edifici esistenti; c) interventi di trasformazione d'uso tese a favorire l'agriturismo o comunque attività compatibili con le finalità agro- rurali dell'area; d) le nuove costruzioni agricole nel rispetto della normativa vigente; e) le urbanizzazioni, la costruzione di nuovi edifici ed attrezzature ove previste dal PRG; f) tutti gli interventi ammessi debbono effettuarsi nel rispetto dei caratteri architettonici e delle tipologie edilizie tradizionali, delle preesistenze rurali; g) la nuova viabilità necessaria all'espansione del centro rurale deve uniformarsi alle caratteristiche morfologiche del suolo e garantire i caratteri dell'insediamento sparso e della tipologia edilizia tradizionale. SIC: Sito di interesse comunitario "Isola di Pantelleria: Montagna Grande e Monte Gibele" Parco Nazionale di Pantelleria DPR 28 luglio 2016: il terreno ricade in parte nella Zona_3 e in parte nella Zona_2. La Zona_3 viene indicata come Zona con elevato grado di antropizzazione; ai sensi dell'allegato art.9 " Nelle aree di zona 3 di cui al precedente art. 1 si applicano le disposizioni contenute nello strumento urbanistico vigente, relativamente alle zone territoriali omogenee A, B, C, CT, D, E, F, G, Cave del Gelkamar" [...] "2. Tutte le opere di trasformazione del territorio sono consentite previo parere obbligatorio dell'Ente Parco". La Zona_2 viene indicata come Zona con limitato grado di antropizzazione; ai sensi dell'allegato art. 5 è fatto divieto: "a) l'apertura di nuovi tracciati stradali, ad eccezione di quanto stabilito dall'art. 8, comma 1, lettera a); b) la realizzazione di nuovi edifici non funzionali alla conduzione del fondo agricolo; c) l'utilizzo di fitofarmaci e pesticidi [...] Vincolo paesaggistico ai sensi della L 1497/39 Per tutti gli altri vincoli non descritti si fa riferimento alla bozza di CDU allegata alla presente.

Disponibilità del bene: non risulta agli atti lo stato di occupazione degli immobili

Prezzo base d'asta: € 33.468,75 (Euro trentatremilaquattrocentosessantaotto/75) (applicata al valore di stima la riduzione per mancanza di garanzia per eventuali vizi occulti)

Offerta minima: € 25.101,56 (Euro venticinquemilacentouno/56), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: importo pari al 20% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

LOTTO N. 6

Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Pantelleria (TP) - via Archimede, edificio "C", piano 2.

L'appartamento oggetto di pignoramento si colloca al secondo piano (terzo livello) di una palazzina a quattro elevazioni fuori terra; l'immobile è sito a Pantelleria centro, per cui gode di un sistema viario asfaltato, molti servizi raggiungibili anche a piedi, tra cui scuole, negozi di generi alimentari, ortofrutta, municipio, ristoranti, negozi di abbigliamento, bar, istituti di credito, ufficio postale,

presidio medico, farmacia, panifici ecc... L'accesso al bene si effettua dalla via E. De Amicis, mediante l'androne e il corpo scala dell'edificio contiguo. Dall'analisi dei documenti rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico Comunale si riscontra nel progetto, che l'edificio era stato denominato "C" per distinguerlo dall'edificio adiacente denominato "B" e che ancora oggi permette di raggiungere il bene in questione. Inoltre nella via E. De Amicis è possibile trovare posteggio per gli autoveicoli; la via Archimede, invece, si trova ad una quota inferiore rispetto alla quota dell'asse stradale della via De Amicis, motivo per cui nell'ultimo tratto della via Archimede trova collocazione una scalinata che raccorda le quote delle due vie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1109, Sub. 3, Categoria A3, superficie 72,41 mq.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: PRG: B1 Zone residenziali e commerciali urbane di completamento del centro urbano; art.10 "I progetti per la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e/o ampliamenti e sopraelevazioni degli stessi, dovranno rispettare l'indice di edificazione di zona che è pari al 70% dell'indice di edificazione medio relativo alla porzione di comparto già edificato, con un minimo di 5 mc./mq.. I progetti per la realizzazione di nuovi edifici in aree libere dovranno essere realizzate con un indice di edificazione pari e non superiore a 10 mc./mq [...]. PTP: TR_72 -Ambiti territoriali art 12 del D.A. del 26/07/2000 secondo cui [...]"Gli interventi ammessi sono disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali in relazione alle esigenze insediative effettivamente accertate e in relazione alla tipologia e morfologia dell'insediamento e del sito.

Disponibilità del bene: occupato da uno degli esecutati

Prezzo base d'asta: € 35.859,37 (Euro trentacinquemilaottocentocinquantanove/37) (applicata al valore di stima la riduzione per mancanza di garanzia per eventuali vizi occulti)

Offerta minima: € 26.894,53 (Euro ventiseimilaottocentonovantaquattro/53), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: importo pari al 20% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

LOTTO N. 7: ...OMISSIS...

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. 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.

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. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- **Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame;**
- Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale,

cioè avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;

- Le offerte 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 2016, che perciò di seguito si riportano:

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

1. L'offerta 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 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);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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'articolo 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 4.

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 4 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 2 e 3. 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 1, lettera n). Si applica il comma 4, 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 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 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'articolo 12, comma 1, 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 1 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'articolo 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 1, 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'articolo 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'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

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'articolo 490 del codice di procedura civile. 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 o 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.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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 da 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, 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 di beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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 indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale); 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 similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° carattere 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;
- 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.

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:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta descritta), copia 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 della 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 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.
- La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. prima casa), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo.
- Dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

La cauzione va versata esclusivamente con bonifico intestato sul conto corrente n. 052188659820 acceso presso la Banca Sella ed intestato a Zucchetti Software Giuridico Srl con coordinate bancarie IT38H0326811800052188659820 con causale "Asta lotto n. .". **Il bonifico, di importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente.**

Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

L'offerente deve altresì 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" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

5. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA:

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto dalle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno all'ora 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 al portale del gestore della vendita **www.falcoaste.it**, al quale sono stati inviati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

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 dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; 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; 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.

In difetto di offerte in aumento, 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.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO:

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, solo se inferiore a 90 giorni.

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 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 **al seguente Iban: IT34 U030 3225 9000 1000 0912 200** entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 90 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale).
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 DPR 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del 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. 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 c.p.c., 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 c.p.c., 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;

- 4 Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento di 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 degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché alla metà dei compensi spettanti a norma del D.M. 227/2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva al seguente Iban: IT34 U030 3225 9000 1000 0912 200.

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.

Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le formalità pubblicitarie, a cura dal professionista delegato, sono le seguenti:

a) La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 45 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;

b) I siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490 co. 2 c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono www.fallcoaste.it;

c) I siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art. 490, co. 3, c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono: www.idealista.it; www.casa.it; www.subito.it; www.bakeca.it

RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 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) che la vendita forzata non è soggetta 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 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;

b) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 L. 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;

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

d) che, 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) che 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) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a 24 mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo.

L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle

offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a 15 giorni prima dell'incanto;

2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.;
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 sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo;
4. che, avvenuta l'aggiudicazione o l'assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato Avv. Francesco Gucciardi con studio in Marsala nella via Libertà n 12 tel./fax 0923/711877, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, Zucchetti Software Giuridico Srl, sito web: www.fallcoaste.it, sede: via E. Fermi n 134 – 36100 Vicenza recapiti assistenza: 0444-346211 (a disposizione dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 13 e dalle 13.30 alle mail: aste@fallco.it).

Marsala, lì 06.09.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Gucciardi