



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### Ufficio Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

**R. G. Es. 154/2021**

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA

*(sesta vendita)*

Il delegato, **avv. Roberta Battaglia**, con studio in Termini Imerese, via Vittorio Emanuele n°87, tel. 091 8141032, indirizzo e-mail: robertabattaglia1968@gmail.com, pec: roberta.battaglia@cert.avvocatitermini.it

- vista l'ordinanza di vendita emessa dal G. Es. D.ssa Giovanna Debernardi il 07/07/2022;
- vista la relazione ipo- catastale redatta dal Not. G. Messina Vitrano il 14 gennaio 2022;
- considerato che la vendita del bene pignorato non è soggetta alla normativa sul Credito Fondiario e che quindi il termine ultimo per il versamento del saldo del prezzo è di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- visti i verbali delle cinque vendite espletate e dichiarate deserte;
- visto il provvedimento del G.Es. del 9 ottobre 2024;

### AVVISA

che **il giorno 6 febbraio 2025 alle ore 15,00** si terrà la vendita senza incanto *–in modalità sincrona pura-* tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei seguenti beni ubicati nel comune di Belmonte Mezzagno:

#### **LOTTO 1:**

Piena proprietà del magazzino in Belmonte Mezzagno, via Papa Giovanni XXIII 187, piano terra, identificato in catasto al foglio 14 con la p.lla 772 Sub 2, CT C/2, Cl 1, superficie catastale mq 229,20, rendita € 176,01. Occupato

Descrizione: L'immobile è al piano terra di un fabbricato con quattro elevazioni f.t. ed è suddiviso in due vani: il primo (A) con accesso carrabile da via Papa Giovanni XXIII ed accesso pedonale da cortile retrostante; il secondo (B) con accessi (pedonali) da scala interna e da cortile retrostante nonché con accesso carrabile da cortile retrostante. Entrambi hanno pareti e soffitto lasciati al grezzo.

Il CTU ha riferito che gli impianti non sono conformi, che non vi è certificato di prestazione energetica e che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali. Tale diversità può essere regolarizzata mediante DOCFA e CILA. Il relativo costo è stato decurtato dalla stima.

**Prezzo base: € 9.686,25 Offerta minima efficace: € 7.264,70 Rilancio minimo: € 2.000,00**

#### **LOTTO 2:**

Piena proprietà dell'appartamento in Belmonte Mezzagno, via Papa Giovanni XXIII 189, piano primo, identificato in catasto al foglio 14 con la p.lla 772 Sub 4, CT A/2, cl. 3, superficie catastale mq 220,00, rendita € 661,06. Occupato.

Descrizione: ampio appartamento costituito da ingresso, salone, cucina/pranzo, tre camere, due bagni e ripostiglio. Il CTU ha riferito che gli impianti non sono conformi e che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Ha altresì rilevato una diversa tramezzatura interna nonché la chiusura di un balcone in veranda. Tutto regolarizzabile mediante DOCFA.

**Prezzo base: € 12.150,00,00 Offerta minima efficace: € 9.112,50 Rilancio minimo: € 2.000,00**

#### **LOTTO 3:**

Piena proprietà dell'appartamento in Belmonte Mezzagno, via Papa Giovanni XXIII 189, piano 2°, identificato in catasto al foglio 14 con la p.lla 772 Sub 5, CT F3. Occupato.

Descrizione: ampio appartamento costituito da ingresso, salone, soggiorno/pranzo, cucina, tre camere, due bagni e due ripostigli. Il CTU ha riferito che gli impianti non sono conformi e che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Ha inoltre rilevato che la planimetria non risulta agli atti, ma regolarizzabile mediante DOCFA e sono state riscontrate delle irregolarità quale diversa distribuzione interna e apertura di vani finestre, regolarizzabili con CILA.

**Prezzo base: € 15.288,75 Offerta minima efficace: € 11.466,60 Rilancio minimo: € 2.500,00**

#### **LOTTO 4:**

Piena proprietà dell'appartamento in Belmonte Mezzagno, via Papa Giovanni XXIII 189, piano 3°, interno B, identificato in catasto al foglio 14 con la p.lla 772 Sub 6 (da frazionare a carico dell'aggiudicatario), superficie mq 80,92 CT F3. Occupato

Descrizione: appartamento costituito da ingresso, bagno e tre camere. Una scala interna porta al piano superiore, adibito a zona giorno. Il CTU ha riferito che il piano superiore è

abusivo e non regolarizzabile pertanto deve essere demolito. Gli impianti non sono conformi e l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Il tecnico ha altresì riferito che la planimetria non risulta agli atti. Le unità immobiliari al piano terzo sono due, il lotto 4 (interno B) finito ed il lotto 5 (interno A) al grezzo. E' necessaria la regolarizzazione mediante DOCFA (variazione per divisione – a carico dell'aggiudicatario). Le altre difformità riscontrate possono essere regolarizzate mediante CILA.

**Prezzo base: € 3.037,50 Offerta minima efficace: € 2.278,12 Rilancio minimo: € 1.000,00**

#### **LOTTO 5:**

Piena proprietà della porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Belmonte Mezzagno, via Papa Giovanni XXIII 189, piano 3°, interno A, identificato in CF al foglio 14 con la p.lla 772 Sub 6 (da frazionare a carico dell'aggiudicatario), mq 173,70 circa, CT F3. Libero

Descrizione: L'appartamento è tramezzato ma grezzo, è costituito da 11 vani oltre il corridoio. Il tecnico ha riferito che la planimetria non risulta agli atti.

Le unità immobiliari al piano terzo sono due, il lotto 4 (interno B) finito ed il lotto 5 (interno A) al grezzo. E' necessaria la regolarizzazione mediante DOCFA (variazione per divisione – a carico dell'aggiudicatario) nonché CILA per le ulteriori difformità.

**Prezzo base: € 5.821,88 Offerta minima efficace: € 4.366,40 Rilancio minimo: € 1.000,00**

#### **LOTTO 6:**

Piena proprietà del magazzino ubicato a Belmonte Mezzagno, via Karl Marx 47, Piano terra, identificato al foglio 13 con la p.lla 691 Sub 1, CT C2, superficie catastale mq 78,00, rendita € 82,27.

Descrizione: il magazzino si trova al piano terra di un edificio a quattro elevazioni fuori terra. Si tratta di un unico ambiente con wc e angolo cottura. Il CTU ha riferito che gli impianti non sono conformi e che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. La diversa distribuzione interna può essere regolarizzata con CILA mentre la realizzazione del WC può essere regolarizzata attraverso DOCFA.

**Prezzo base: € 5.686,88 Offerta minima efficace: € 4.265,16 Rilancio minimo: € 1.000,00**

#### **LOTTO 7:**

Piena proprietà dell'appartamento a Belmonte Mezzagno, via Karl Marx 49, piano primo,

identificato al foglio 13 con la p.lla 691 Sub 4, CT A4, superficie catastale mq 71, rendita € 99,16.

Descrizione: l'appartamento si trova al primo piano di un edificio a quattro elevazioni fuori terra. Dal vano scala si accede al salone e da questo al wc. Dal salone si accede altresì al soggiorno/pranzo collegato alla cucina. Il CTU ha riferito che gli impianti non sono conformi e che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Ha altresì rilevato una diversa distribuzione interna regolarizzabile attraverso DOCFA.

**Prezzo base: € 7.720,32 Offerta minima efficace: € 5.790,24 Rilancio minimo: € 1.500,00**

### **LOTTO 8.**

Piena proprietà dell'appartamento a Belmonte Mezzagno, via Karl Marx 49, piano secondo, identificato al foglio 13 con la p.lla 691 Sub 5, CT A4, superficie catastale mq 70, rendita € 86,76.

Descrizione: l'appartamento si trova al secondo piano di un edificio a quattro elevazioni fuori terra. Dal vano scala si accede al corridoio che disimpegna tre camere, il wc ed un ripostiglio. Il CTU ha riferito che gli impianti non sono conformi e che l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Ha altresì rilevato una diversa distribuzione interna regolarizzabile attraverso DOCFA nonché variazione della tramezzatura regolarizzabile con CILA.

**Prezzo base: € 7.340,63 Offerta minima efficace: € 5.505,48 Rilancio minimo: € 1.500,00**

### **LOTTO 9:**

Piena proprietà dell'unità immobiliare in corso di costruzione ubicato a Belmonte Mezzagno, via Karl Marx 49, piano terzo, identificato in C.F. al foglio 13 con la p.lla 691 Sub. 6, Categoria F3 .

Descrizione: Dal vano scala si accede ad un unico ambiente con ripostiglio. Il bene è allo stato grezzo e privo di impianti.

**Prezzo base: € 2.404,69 Offerta minima efficace: € 1.803,52 Rilancio minimo: € 1.000,00**

### **LOTTO 10:**

Piena proprietà del terreno in contrada Casale di Belmonte Mezzagno, mq 2135 identificata al foglio 17 con la p.lla 1409 sub 1, CT C6, CF) nonché della stalla (A), identificata al CF al foglio 17 con la p.lla 1343 sub 2, CT C6, mq 414,00 rendita € 545,38 nonché della Stalla (B) identificata al CF al foglio 17 con la p.lla 1343 sub 3 , CT C6 mq 97,00, rendita € 123,95.

Descrizione: La stalla A è un capannone a struttura metallica mentre la stalla B è un fabbricato ad una elevazione fuori terra. Sono adibite al ricovero e allevamento di suini ed entrambe sono costituite da un unico ambiente suddiviso in zone funzionali all'attività, complete di mangiatoie, abbeveratoi, passerelle e sistemi per l'allontanamento delle deiezioni in apposite fosse biologiche. Le due stalle hanno in comune la corte identificata con la p.lla 1343 sub 1. Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica.

**Prezzo base: € 10.513,13 Offerta minima efficace: € 7.884,85 Rilancio minimo: € 2.000,00**

### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità "sincrona pura" in via telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Gli immobili sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Salvatore Baldanza, 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sui portali collegati al sistema aste.click; si fa espresso rinvio alla relazione di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

### **Visita dell'immobile**

Il Delegato è stato nominato anche Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Si precisa che le richieste di visita dell'immobile dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 091 8141032.

Le operazioni di visita saranno effettuate entro e non oltre i dieci giorni precedenti la vendita.

### **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 suddette 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*

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**

Il versamento della cauzione, *nella misura del 10 % del prezzo offerto*, dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Termini Imerse, proc. esec. 154/21 il cui IBAN è il seguente: **IT62V0200843641000106340856**

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**

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, nonché degli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura presuntivamente determinata nel 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato in offerta.

Il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà avvenire mediante bonifico bancario.

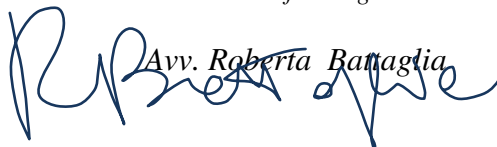
### **Assistenza**

In ogni caso, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite call center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- tel. 0586 20141 e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

Termini Imerese, 15 ottobre 2024

*Il Prof. Delegato*

  
Avv. Roberta Battaglia



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE PURE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CRIPTATE

#### 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) **Pofferente 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) **Pofferente 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 seguente link:

**[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offer ta\\_telematica\\_PV P.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offer ta_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.terminimerese@giustiziacert.it](mailto:prot.tribunale.terminimerese@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, che, in conformità al disposto di cui al secondo comma dell'articolo 571 c.p.c., non potrà essere di misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

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 (dicasì 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 indicatonell'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, oveconsentito, 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 dallanotifica 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 digeo 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.