



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MARSALA**

**G.E. DOTT. MARCELLO BELLOMO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE - N 39 / 2023 R.G.E.**

**CUSTODE GIUDIZIARIO - Avv. Salvatore Mangiapanelli**

**DELEGATO ALLA VENDITA - Avv. Salvatore Mangiapanelli**

**e-mail: [smangiapanelli@gmail.com](mailto:smangiapanelli@gmail.com)**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**QUARTO ESPERIMENTO**

L'Avv. Salvatore Mangiapanelli del foro di Marsala, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Marsala con ordinanza resa in data 15 gennaio 2024

**AVVISA CHE**

tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) **il giorno 20 marzo 2025, alle ore 15:00**, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

del seguente immobile:

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà** di un complesso turistico ricettivo destinato ad albergo sito in Pantelleria nella contrada Tracino, con ingresso dalla Via Sopra Portella n. 46-48, identificato nel catasto del Comune di Pantelleria al **Foglio di mappa 51, particella 498**- cat A4 , particella **498 sub. 1**- cat A4 , particella **498 sub. 2**- cat A3, particella **498 sub. 3** - cat A4 , particella **498 sub. 4** -cat A4 , particella **498-sub. 5** cat A4 , particella **498 sub. 6** -cat A4, particella **497** - Cat. Eu, particella **497**, cat. T. e al **Foglio di mappa 53, particella 411** cat. R.

**Si precisa:**

**che** il predetto complesso è' composto da cinque corpi di fabbrica che ricadono su un lotto di terreno esteso, compreso il suolo sotto fabbrica, 1885 mq: la struttura è composta da 11 camere con servizi ed un appartamento distribuiti in tre corpi di fabbrica, da un ristorante, terrazza destinata a solarium, sala svago, servizi igienici comuni, due depositi e un locale di sgombero, servizio igienico per portatori di handicap. All'interno del lotto vi sono terrazze di cui due con porzioni di pergolato in legno, spazi esterni pavimentati con tre pergolati in legno

e incannucciato di cui uno posto nella parte posteriore della cucina della sala ristorante e due in prossimità della sala ristorante, aree esterne pavimentate, aree attrezzate a verde e aiuole.

**che** per regolarizzare gli immobili B, C, D, ed E, così come descritti in perizia, bisogna definire le richieste di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 649/94 già munita di parere favorevole e attestazione di congruità delle somme pagate a titolo di oblazione ma mancante del pagamento delle somme, se dovute, per gli oneri di urbanizzazione, del nulla osta sanitario, del pagamento delle somme dovute per l'ex art 15 della legge 1497 del 1939 , del certificato di idoneità sismica e dell'accatastamento.

**che** per la regolarizzazione del gruppo F, così come indicato in perizia, occorre definire la richiesta di sanatoria ai sensi della legge 326/2003 che pur essendo stata recepita deve essere ancora istruita. Sono state versate la prima rata degli oneri di urbanizzazione e l'oblazione.

**Si precisa, in particolare:**

- che il servizio igienico accorpato alla camera n. 6, oggetto di condono, è su area pubblica e non è oggetto di pignoramento;

- che rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri e i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile posto in vendita.

**IL TUTTO COME MEGLIO DESCRITTO E PRECISATO NELLA CTU ALLA QUALE SI FA ESPRESSO RINVIO.**

<b><u>Diritto posto in vendita:</u></b>	piena proprietà
<b><u>Stato di occupazione:</u></b>	Libero
<b><u>Prezzo base d'asta:</u></b>	<b>€. 543.713,00</b>
<b><u>Offerta minima ammissibile</u></b>	<b>€. 407.785,00</b>

In caso di gara, ex art. 573 cpc, eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **€. 10.000,00**. **La gara avrà la durata di 1 (uno) giorno, inizierà il 20 marzo 2025 dopo le ore 15:00 e terminerà il giorno successivo, 21 marzo 2025, dopo le ore 15:00**

**D E T E R M I N A**

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 le ore 12:00 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame, tramite l'apposito modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto messo in vendita presente sul portale del gestore della vendita;

- Ammessi a depositare le offerte irrevocabili di acquisto sono esclusivamente l'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'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 2015, che perciò di seguito si riportano:

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

*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](mailto: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 dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, residenza, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, renda la dichiarazione prevista dall'art 179 del codice civile, autenticata da pubblico ufficiale, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art 12 c.2 del D.M. n 32 del 26.2.2015;

- 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;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero e/o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art 572 c.p.c.)

- il termine per il versamento del saldo prezzo. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 20% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- 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° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- 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;

- l'eventuale dichiarazione di volersi avvalere della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto ex art 585 c.p.c.

### **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:

- la copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

- la distinta del bonifico bancario attestante il versamento della cauzione ( pari almeno al 20% del prezzo offerto e necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), sul conto corrente del gestore della vendita da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico, **a pena inammissibilità;**

- qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che agisce in suo nome, nonché copia conforme del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;

- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

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

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**



Per partecipare alla vendita, l'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto per il singolo lotto, esclusivamente con bonifico bancario sul conto corrente bancario n **052136399670** intestato a Astalegale.net SpA con coordinate bancarie IT75A 03268 22300 05213 6399670, acceso presso la BANCA SELLA con causale "Trib. Marsala -PEI n 39/23 RGE - Lotto Unico -".

Il bonifico, 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.

Per la partecipazione alla vendita del lotto l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul portale dei servizi telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

## **5. IRREVOCABILITÀ 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 delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati, 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, al quale sono stati invitati 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.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità.

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

Qualora per l'acquisito del bene sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

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

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

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

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

#### In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15.00 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 base 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. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento, in caso di gara (dimostrando così la mancanza di volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): maggiore importo del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione versata; a parità di altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità di altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta.

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

In caso di aggiudicazione il versamento del saldo del prezzo di vendita e delle spese dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 90 giorni (soggetto a sospensione nel periodo feriale) dalla data di aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato nell'offerta. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento in un termine superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione.

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

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

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

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

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

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione versata) dovrà essere versato nel termine massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione (soggetto a sospensione nel periodo feriale), ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, aperto presso il Credem di Marsala e avente il seguente codice IBAN:

**IT 29 M 03032 25900 01000 0933345**

2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), 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 comunicata 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 dovrà versare un fondo spese pari al 20% (10% se prima casa) del prezzo di aggiudicazione, con un importo minimo di € 2.000,00, destinato al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il versamento del fondo spese dovrà avvenire mediante bonifico bancario sulle sopra indicate coordinate bancarie relative al conto corrente intestato alla procedura esecutiva, con la causale *“fondo spese lotto unico”*.

**5.** Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, ai sensi dell'art 585, quarto comma c.p.c., resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato, le informazioni prescritte dall'art 22 del D.lgs 21/11/2007 n 231 (antiriciclaggio).

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. Detto fondo spese potrà essere integrato su ordine del giudice, prima della pubblicazione del decreto di trasferimento, nella misura necessaria a coprire i costi relativi agli onorari del custode-delegato ovvero gli adempimenti sopra indicati. In tal caso è assegnato all'aggiudicatario un termine massimo di trenta giorni (dalla comunicazione del provvedimento di integrazione del fondo spese) per provvedere alla chiesta integrazione.

Il mancato versamento nel termine stabilito di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo 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 PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal professionista delegato:

a. 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.

b. pubblicazione, a norma dell'art. 490, co. 2, c.p.c., di un avviso della vendita e dell'elaborato peritale completo di tutti i suoi allegati, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto, sui seguenti siti internet: [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it);

c. pubblicazione, a norma dell'art 490, co. 3, c.p.c., almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita, di un avviso di vendita contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore dell'asta e l'offerta minima ammissibile, con espressa indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, sui seguenti siti internet: [www.idealista.it](http://www.idealista.it); [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.subito.it](http://www.subito.it); [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

### **RENDE NOTO**

-che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in riferimento alla legge n 47/85 come modificato ed integrato dal decreto del Presidente della Repubblica 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;

- 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;

- che 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;

- 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;

- 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;

- 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;

- che maggiori informazioni 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 ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

**2.** che, in base a quanto disposto dall'art. 161-bis disp. att. 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 articoli 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 la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

### **INFORMA**

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato;

che è possibile ricevere assistenza/supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, contattando il gestore tecnico Astalegale.net ai seguenti recapiti: telefono 02 80030021. I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 08:30 alle ore 18:30.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza e dell'attestato di prestazione energetica.

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

Marsala, 4 dicembre 2024

f.to digitalmente da:

Il Professionista Delegato

Avv. Salvatore Mangiapanelli