



## AVVISO DI VENDITA

G.E. Dott. Francesco Giardina

### **PROCEDURA ESECUTIVA N. 74/2023 R.G.E.**

**CUSTODE GIUDIZIARIO:** Avv. Giulio Signorello **TEL.:** 0923/951926

**MAIL:** [studio@studiolegalesignorello.it](mailto:studio@studiolegalesignorello.it)

### **AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

L'avv. Giulio Signorello, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Marsala con ordinanza del 19.9.2024

#### **AVVISA CHE**

Tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) (società Zucchetti Software Giuridico Srl) il giorno 20.3.2025, alle ore 16:00, avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

#### **CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA**

Del seguente bene immobile

#### **LOTTO 1:**

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Pantelleria (TP) - Contrada Zighidì, piano T-S1-1° Villino residenziale sito in Pantelleria, località Zighidì civ. 60, su di un lotto di terreno della superficie catastale di circa 1087 metri quadri (compreso il suolo sotto fabbriche), costituito al piano terra da sei vani compresa la cucina, due servizi igienici, una veranda (in parte scoperta ed in parte coperta da regolarizzare), un ripostiglio/lavanderia sul retro, una piscina interrata con locale tecnico e tettoia con cannizzato, oltre a due locali abusivi da regolarizzare (w.c. e attiguo disimpegno che conduce al piano cantinato) un locale di sgombero abusivo (ex cisterna da

regolarizzare) al piano cantinato, una seconda tettoia con cannizzato per il parcheggio ed una terza tettoia con cannizzato (entrambi da regolarizzare), una antica cisterna in muratura seminterrata, un piccolo ripostiglio (h=1,30 m) di piano primo (da regolarizzare), oltre area libera sistemata in parte a pavimentazione esterna in lastricato di pietra, terrazze in tufo pantesco e a giardino (v.all.2 di 84 foto). L'area in cui è ubicato l'immobile si trova ad una quota di circa 320 metri sul livello del mare ed occupa una porzione di territorio che si sviluppa su un ampio versante che degrada verso il mare. L'immobile staggito in linea d'aria è distante circa 650 metri dal centro abitato di Scauri; in detto centro esistono aree a parcheggio, supermercato, farmacia, porticciolo turistico ed altri servizi in generale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 74, Part. 971, Qualità ENTE URBANO (comprende il Fg 74 particella 970) al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 971, Sub. 1, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

DISPONIBILITA': L'immobile risulta libero.

**Al valore d'asta di €. 516.750,00**

**(cinquecentosedicimilasettecentocinquanta/00)**

**Offerta minima €. 387.562,50 (trecentottantasettecinquentosessantadue/50)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€. 10.000,00**

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

**CAUZIONE:** L'importo da versare a titolo di cauzione con le modalità ed entro i termini appresso indicati dovrà essere di importo minimo pari almeno al 20% del prezzo offerto.

\* \* \*

## **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 esclusivamente in via telematica con le modalità sotto indicate **entro e non oltre le ore 23:59 del giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame**, inviando il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati all'indirizzo PEC (posta elettronica certificata) del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) ;
- Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, al quale si accede dalla scheda del lotto in vendita presente sulla piattaforma del gestore della vendita telematica (il manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> , sezione "documenti" , sottosezione "portale delle vendite pubbliche") sono esclusivamente l'offerente personalmente ai sensi dell'art. 571 cpc 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 soggetti saranno dichiarate inammissibili;
- Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate in via telematica 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***

*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 e' 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 regolamento ministeriale;*

*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, a pena di inammissibilità, 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 contenete 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:

- 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 dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere

sottoscritta digitalmente – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – da uno dei genitori - previa autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento (ad esempio certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- b) Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- c) I dati identificati 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 nel presente avviso di vendita, ex art. 572 cpc; il termine di pagamento del saldo prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già versata) e degli oneri accessori che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione;

l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice simile) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente



identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

- e) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- f) L'indirizzo di posta elettronica certificata previsti agli artt. 4 o 5 del citato decreto 32/2015 utilizzato per trasmettere l'offerta 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:

- Pena l'inammissibilità dell'offerta, prova attestante il versamento della cauzione, che si determina in un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, cioè copia della contabile di avvenuto pagamento, necessaria, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), indicando nella domanda il numero di CRO dell'operazione
- 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 altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- Procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- Visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
- Dichiarazione di aver preso completa visione dell'ordinanza di vendita, del presente avviso della perizia di stima completa di allegati.
- La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" o quelli previsti da altre normative), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;
- L'offerente dovrà dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva ai sensi dell'art. 585 cpc

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

Esclusivamente con bonifico bancario intestato sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica Zucchetti Software Giuridico Srl., acceso presso la Banca Sella s.p.a., IBAN: IT38H0326811800052188659820 con causale "Asta del 20.3.2025 – Proc. Es. n. 74/2023 RGEI- Trib. Marsala- professionista Delegato Avv. Giulio Signorello"; il bonifico della cauzione, di importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 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'importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;

**Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedono il pagamento del prezzo in un termine superiore a 90 giorni.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica da allegare all'offerta, salvo che sia esentato

ai sensi del DPR 447/2020. 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](http://pst.giustizia.it).

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della stessa.

#### **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 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, 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.

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà 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 siano 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.

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

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

#### In caso di offerta unica

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

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

- Solo in occasione del primo esperimento di vendita, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista

delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stese condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);

- In ogni esperimento di vendita, compreso il primo, qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- Qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

#### In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 cpc con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente 8da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Se il prezzo alla fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'arto 587 cpc

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

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

**Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul rapporto bancario recante il seguente IBAN: IT07U0303225900010001043345, intestato a Proc. Esec. N.74/2023 RGEI e acceso presso il Credem Spa – Filiale di Marsala (TP) – Via XI Maggio n. 115, con causale “versamento saldo prezzo aggiudicazione proc. Esec. n. 74/2023 RGEI – Tribunale di Marsala” – provvedendo, altresì, alla contestuale comunicazione, a mezzo pec all'indirizzo del professionista delegato, dell'avvenuto versamento.**

## **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.

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a

favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

## **DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO**

### **DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 90 giorni (computandosi a tal fine unicamente la data di accredito delle somme sul conto della procedura e non la data della disposizione di bonifico) dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale), salvo autorizzazione del GE alla rateizzazione
2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), 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. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento di un fondo spese pari di regola 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 per registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta,

imposte ipotecarie e catastali) nonché al pagamento del 50% dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento.

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 ai sensi dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal GE**

LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE SONO LE SEGUENTI, a cura dal professionista delegato:

- a) La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto e fino al giorno della deliberazione sulle offerte di vendita, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica.
- b) I siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art. 490 II co. C.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

### **IL PROFESSIONISTA DELEGATO INOLTRE 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 DPR 6 giugno 2021, 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 per l'esame della regolarità edilizia ed urbanistica dei lotti e la eventuale sanatoria delle irregolarità l'offerente deve fare riferimento alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso;

Che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da iscrizioni 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 e chiunque vi abbia interesse;

Che ai sensi dell'art. 508 c.p.c., nel caso di vendita o di assegnazione di un bene gravato da pegno o da ipoteca, l'aggiudicatario o assegnatario, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, può concordare col creditore pignoratizio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti, liberando il debitore;

## **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 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 gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato, avv. Giulio Signorello, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

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

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

Marsala, lì 13 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giulio Signorello