

**TRIBUNALE DI MARSALA**  
**G.E. Dott. Francesco Giardina**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 64/2024 R.G.E.**  
**Custode Giudiziario: Avv. Eugenia Bellafiore**  
**Tel.0923.712504 - Mail:avveugeniabellafore@libero.it**  
**Avviso di vendita di beni immobili**

L'Avv. Eugenia Bellafiore del Foro di Marsala, con studio in Marsala nella via Mario Nuccio n. 97/A (C.F. BLLGNE62P68E974B), nominato professionista delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Marsala con ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa in data 12.12.2024.

**AVVISA**

che **tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)** il giorno **3 Aprile 2025 alle ore 16:30** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

Dell'immobile così meglio descritto:

**Lotto Unico**: Piena proprietà di un fabbricato di civile abitazione sito nel comune di Marsala nella Contrada Spagnola n. 322/A, monoresidenziale, su tre elevazioni di cui due fuori terra, insistente su uno spezzone di terreno esteso, compreso il suolo sott-fabbrica, mq. 340 circa (misura catastale), identificato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa 63, part. 663 sub. n. 1 e 2.

Dalla verifica comparativa eseguita tra i rilievi dello stato di fatto e gli acquisiti elaborati progettuali sono state rilevate delle difformità/irregolarità/abusi edilizi, meglio descritte nella perizia tecnica cui si rimanda e, dunque, nella relativa stima del bene si è tenuto conto dei costi relativi per la regolarizzazione delle stesse.

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata unitamente al suo nucleo familiare.

**Prezzo base d'asta: €. 124.500,00**

**Offerta minima ammissibile: €. 93.375,00** - pari al 75% del prezzo base

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori **ad €. 2.500,00**.

**La gara avrà la durata di 1 (uno) giorno, inizierà il 03.04.2025 alle ore 16:30 e terminerà il giorno successivo 04.04.2025 alle ore 15:00.**

**DETERMINA**

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

**DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

**1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

- Le offerte di acquisto dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica, con le modalità sotto elencate, **entro le ore 12:00 del giorno 02/04/2025**, giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame tramite l'apposito modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto messo in vendita presente sul portale del gestore;

- 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 Ministero 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 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 e' redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e puo' essere allegata anche in copia per immagine.*

*5. L'offerta, quando e' sottoscritta con firma digitale, puo' 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 e' 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 modalita' 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 Modalita' 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 e' eseguita per via telematica, la stessa puo' 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 identita' del richiedente. La copia per immagine e' 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 identita' 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, e' 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 e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, 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).

1. Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge;

2. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni e si vuole 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;

3. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

4. 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;

5. 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 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  $\frac{1}{4}$  (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 dall'aggiudicazione;
- 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 sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'espressa dichiarazione di avere 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 comunicazioni previste 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 dovranno essere allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- La copia del documento d'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) 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 di 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 d'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 d'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;
- La 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. MODALITA’ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

**Per partecipare alla vendita del Lotto Unico**, 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 tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. **052914015771** acceso su **Banca Sella**, intestato al gestore della vendita telematica **Edicom Finance S.r.l.**, al seguente **IBAN: IT76B0326812000052914015771**.

Il bonifico dovrà recare la causale “Trib. Marsala - PEI n. 64/2024 R.G.E.- Lotto Unico - Avv. Eugenia Bellafiore”. **Il bonifico 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.**

Per la partecipazione alla vendita del lotto l’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €. 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato 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. IRREVOCABILITA’ DELL’OFFERTA:**

Salvo quanto previsto dall’art. 571 cpc, 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'acquisto 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 un 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 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 valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo.

Durante il periodo di 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 in 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, maggior importo della cauzione versata; a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo; a parità 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 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.

Se il saldo prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

## **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 nel successivo punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), dovrà essere versato nel termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato nell'offerta (soggetto a sospensione nel periodo feriale, ma non prorogabile), mediante bonifico sulle seguenti coordinate bancarie relative al conto corrente intestato alla procedura esecutiva, acceso sul Credito Emiliano spa: **IT41 B030 3225 9000 1000 1083172**, con la causale "Saldo prezzo Lotto Unico";

2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 46, 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, nel termine previsto per il versamento del saldo del prezzo, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, 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. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di dieci giorni dall'aggiudicazione), il delegato è tenuto a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del

custode, delle imposte e delle spese per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà, nei dieci giorni successivi al deposito della nota riepilogativa del creditore fondiario, quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà dimostrare al professionista delegato l'avvenuto versamento della somma; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dovere versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto; in caso di fallimento del debitore (oggi liquidazione giudiziale) il professionista delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque entro e non oltre il termine fissato nell'avviso di vendita, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato alla procedura.

4. 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 u.c. 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 la parte 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.

5. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo di vendita, 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 227/2015 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, e più precisamente: **IT41 B030 3225 9000 1000 1083172**, con la causale “Fondo spese Lotto Unico”.

6. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta ai sensi dell'art. 585, 4° comma cpc, 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 decreto legislativo 21 novembre 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 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 tale caso è assegnato all'aggiudicatario un termine massimo di 30 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 (a titolo di saldo prezzo e di oneri accessori), nonché il mancato invio della dichiarazione prevista dall'articolo 585 c.p.c., quarto comma, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.**

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE**

Le forme di pubblicità a cura del professionista delegato sono le seguenti:

- La pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicità sul portale delle vendite pubbliche sarà effettuata almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto e fino al giorno della deliberazione sulle offerte vendita;
- I siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art. 490 II co. cpc, in cui la stessa documentazione è reperibile, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto sono: [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
- I siti ulteriori, individuati ex art. 490 III co. cpc, a cura del Gestore della vendita telematica, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto, di un avviso di vendita contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima ammissibile, con espressa indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e richiamo ai siti internet ove è possibile reperire tutte le informazioni necessarie per partecipare alla vendita sono: [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 le notizie relative alla situazione urbanistica, edilizia e catastale del compendio pignorato sono state desunte dalla relazione di perizia prodotta agli atti unitamente alla documentazione allegata, alla quale per maggiori informazioni si rinvia. Essa dovrà essere consultata dall'offerente, unitamente a tutti gli allegati, online sul sito internet [www.garavirtuale](http://www.garavirtuale), ove è possibile reperire ulteriori dettagli;
- 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 DPR 380/2001) 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 1958 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione e permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Gli abusi urbanistici in tali casi dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario;

- 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.

Sono a carico del debitore e per esso della procedura, le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito;

Sono a carico dell'acquirente, le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali) e le spese di trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione e voltura catastale

- 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 all'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**

- Che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis cpc, il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo sino 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 quindici giorni prima dell'incanto;

- Che in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. cpc, il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 cpc;

- 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 cpc, l'estinzione della procedura;

- 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/delegato;

-Che è possibile ricevere assistenza / supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, contattando il gestore incaricato della vendita, Edicom Finance s.r.l., secondo quanto indicato nel relativo portale ([www.garavituale.it](http://www.garavituale.it)).

-Le richieste di visita dell'immobile potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

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 li, 22.01.2025

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Eugenia Bellafiore**