

TRIBUNALE ORDINARIO DI MARSALA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella **procedura esecutiva immobiliare R.E. 13/2024**;

Giudice dell'esecuzione: dott. Marcello Bellomo;

Professionista delegato alla vendita: avv. Mattia Cristina Catanzaro¹; telefono: 0923360679, e-mail: avv.cristinacatanzaro@gmail.com;

Il Professionista avv. Mattia Cristina Catanzaro, con ordinanza di delega in data 28/10/2024

ORDINA LA VENDITA SENZA INCANTO MEDIANTE GARA TELEMATICA ASINCRONA del

LOTTO UNICO composto da:

Bene N° 1 - Diritto di piena Proprietà (1/1) di un appartamento sito in C/da Ciancio n° 892, via Tunisi, in Marsala, posto al piano terra, interno 2, di un edificio a più elevazioni fuori terra. Esso è composto da quattro vani, oltre accessori e veranda scoperta (mq 101,88 circa). Confina, a nord-est con altro appartamento, ad est con la corsia di manovra condominiale, a sud con proprietà di terzi, ad ovest, con area condominiale

Identificato al catasto Fabbricati di Marsala al foglio di mappa 208, Part. 366, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2, vani 6,S, R.C. Euro 503,55.

Bene N° 2 – Diritto di piena Proprietà (1/1) di posto auto scoperto, di pertinenza del bene n° 1, sito in C/da Ciancio n° 892, via Tunisi, in Marsala, avente una superficie di metri quadrati nove (mq. 9), in misura catastale e per quanto si trova, confinante: a nord, con altro posto auto (part. 366, sub. 8), ad est e ad ovest, con la corsia di manovra condominiale, a sud, con proprietà di terzi.

Identificato al catasto Fabbricati di Marsala, nel foglio di mappa 208, particella n° 366 sub 9,(contrada Ciancio, mq. 9, R.C. Euro 10,23, piano T, z 2, cat. C/6, cl. 1).

SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE:

Secondo il PC vigente nel comune di Marsala l'immobile di cui fa parte l'appartamento ricade in zona B/3 con indice di edificabilità pari a 2,5 mc/mq.

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari è stato costruito giusta concessione edilizia n. 97, rilasciata dal Comune di Marsala in data 7 maggio 2007.

Variante non essenziale in corso d'opera con DIA ai sensi della LR 26/03/2002 n° 2 art art 14 e della legge regionale del 21/12/2001 n° 443 art. 1 presentata il 07/10/2009, prot. 48376 e comunicazione fine lavori con certificato di collaudo DIA del 10/11/2009, prot. 55029.

Permesso di abitabilità n° 103 dell' 11/08/2010.

Si precisa che in presenza delle violazioni della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà

¹ c.f.: CTNMTC77M67F061T



ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28/02/1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e certificazione di prestazione energetica di classe F.

TITOLI OPPONIBILI ALL'AGGIUDICATARIO:

Immobile occupato dalla parte esecutata e, pertanto, libero ai fini della vendita.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

- 1) prezzo base: € 83.268,00;
 - 2) offerta minima: € 62.451,00;
 - 3) aumenti minimi in caso di gara € 2000,00;
 - 4) termine di presentazione delle offerte: 09/04/2025;
 - 5) data, ora e luogo apertura e disamina eventuali offerte: 10/04/2025 ore 14,30;
 - 5b) data, ora e luogo e inizio operazioni di vendita: 10/04/2025 ore 15,00;
 - 6) Gestore della presente vendita telematica asincrona: Astalegale.net S.p.a. – sito: www.astalegale.net;
 - 7) data e ora termine operazioni di vendita in caso di gara: 11/04/2025 ore 15,00 (salvo autoestensione)
 - 8) iban c.c. per deposito cauzione: IT75A0326822300052136399670 (conto corrente intestato ad Astelegale.net S.p.A. aperto presso Banca Sella);
- Maggiori informazioni sono reperibili sul sito internet sopra indicato.
Eventuali richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione il Professionista delegato provvederà a fissare nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, a trasmettere gli atti al Giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 631 c.p.c. nonché dell'art.164 bis c.p.c..

CONDIZIONI GENERALI DELLE VENDITE

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta. 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;

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

se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario;

gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet indicati nel presente avviso.

CHI PUÒ PARTECIPARE. Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.

Persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà 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; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale.

Società e altri enti: denominazione, sede dell'ente, codice fiscale. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente. 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.

Offerte plurisoggettive: 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 ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

In caso di offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per sé o per persona da nominare.

LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato con convocazione degli offerenti esclusivamente per via telematica.



PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

GARA ASINCRONA

Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 23,59 del giorno 09/04/2025 **esclusivamente in via telematica**.

L'offerta telematica dovrà essere redatta mediante modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "*Manuale utente per l'invio dell'offerta*" messo a disposizione dal Ministero delle Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

I documenti debbono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 23,59 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. si stabilisce che l'offerta telematica può essere presentata unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ult. Co. C.p.c..

Contenuto dell'offerta

Oltre ai dati e ai documenti già indicati nelle condizioni generali delle vendite, l'offerta deve contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri di trasferimento (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione



definitiva, pena l'inefficacia dell'offerta), la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ed ogni altro elemento eventualmente utile per valutare la convenienza dell'offerta, nonché la copia della contabile del versamento della cauzione.

Non saranno ritenute efficaci, altresì, le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a novanta giorni (termine sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, ma non prorogabile) dall'aggiudicazione.

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

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.

Versamento della cauzione

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.**

La cauzione, dovrà essere pari ad almeno il 20% del prezzo offerto da versarsi unicamente tramite bonifico bancario alle coordinate iban sopra indicate (bonifico bancario sul c/c numero 052136399670 intestato ad Astalegale.net S.p.A. con coordinate bancarie IT75A0326822300052136399670 aperto presso BANCA SELLA). La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Al termine della gara, le somme versate a titolo di cauzione saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari, al netto degli oneri bancari di effettuazione dell'operazione di ritorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Pagamento del bollo

L'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> "Pagamenti di marche da bollo digitali", seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

Assistenza e informazioni

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

MODALITA' DELLA VENDITA GARA ASINCRONA

La gara, che si svolgerà con modalità asincrona, avrà inizio il giorno 10/04/2025 alle ore 15,00 e terminerà il giorno 11/04/2025 alle ore 15,00;



in caso di rilancio presentato nei dieci minuti antecedenti la scadenza, la gara si prorogherà via via automaticamente di dieci minuti per permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci decorrenti dall'ultima offerta (cosiddetto periodo di autoestensione) e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Tutti i partecipanti riceveranno comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

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.

L'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. 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 e vi siano istanze di assegnazione.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo entro 90 giorni dall'aggiudicazione.

Istanze di assegnazione

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

In caso di accoglimento delle domande di assegnazione, il Professionista delegato provvederà ai sensi dell'art. 590 c.p.c.

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.

Versamento del saldo del prezzo

Il residuo prezzo deve essere versato, in unica soluzione, entro il termine di cui sopra, decorrente dall'aggiudicazione, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario utilizzando il differente IBAN : IT 18 N030 3281 8800 1000 1062 948 aperto presso Credem spa ed intestato ad ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 13/2024.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal DPR 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata entro lo stesso termine con le modalità indicate nel precedente capoverso; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente e non oltre dieci giorni dal pagamento consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

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;

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo, gli atti verranno rimessi al Giudice dell'esecuzione e verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e confiscata la cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p. c.

Insieme al prezzo ed entro lo stesso termine di pagamento indicato nella offerta, l'aggiudicatario deve versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione (10% in caso di agevolazione "prima casa", con un import minimo di € 2000,00) 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).

L'eventuale somma in eccesso verrà restituita all'avente titolo ad avvenuta esecuzione delle formalità.

NOTA BENE: sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.

Custodia Pubblicità

Il presente avviso sia:

- 1] pubblicato come per legge sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno per la deliberazione sulle stesse;
- 2] pubblicato almeno 45 giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte in forma integrale e per estratto unitamente alla perizia in atti sui siti internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, ed ancora: www.idealista.it, www.subito.it, www.bakeca.it.

Per quanto qui non espressamente disposto si rinvia all'ordinanza di delega pubblicata sui siti di pubblicità sopra indicati.

Marsala, li 16/12/2024

Il Professionista delegato Dott. Avv. Mattia Cristina Catanzaro

