

TRIBUNALE CIVILE DI MARSALA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N.143/2024 R.G.ES.

(vi è riunito il n.140/2025 R.G.Es.)

Giudice dell'esecuzione Dott. Marcello Bellomo

-----oo0oo-----

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

L'avv. Emiliano G. Bongiorno del Foro di Marsala, con studio in Marsala nella Via Lilibeo n.1, nella qualità di professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita del cespite pignorato nel procedimento in epigrafe, giusta ordinanza resa dal Giudice dell'esecuzione in data 6 luglio 2026, a norma dell'art. 490 c.p.c.

A V V I S A

che, all'interno del portale internet www.spazioaste.it, il giorno 19 novembre 2026, alle ore 17,30, avrà inizio l'esame delle offerte telematiche relative alla procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' ASINCRONA

del diritto di proprietà del bene di seguito descritto, che viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

LOTTO UNICO:

Bene A: piena proprietà di un appartamento ad uso civile abitazione sito in Marsala nella Via Mazara n.170/A, ubicato al quarto piano di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra più il torrino, dal quale dipende, composto da ingresso-soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, un vano bagno con vasca, un vano W.C con doccia, due camere da letto e tre balconi. Confinante a Nord con appartamento complanare e vano scala, a Est con corsia di manovra interrata, a Sud con unità immobiliare dell'edificio B4 e a Ovest con corsia pedonale comune. Costituisce pertinenza esclusiva di detto appartamento un vano cantinola contraddistinto con il numero cinque (5), oltre alla comproprietà in ragione di 1/4 del terreno annesso e circostante a tutti gli edifici del complesso edilizio, con tutti gli impianti e servizi comuni esistenti.

Il tutto è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala nel foglio di mappa n.223 con la particella n.37 subalterno n.100: p.4-S1, z.c.2, Cat. A/2, classe 5, vani 6, rendita catastale: € 464,81.

Bene B: posto auto in area autorimessa, ubicata nel medesimo complesso edilizio sito in Marsala (TP), Vicolo San Francesco di Paola, accessibile mediante rampa carrabile e scala condominiale interna, contrassegnato con il numero otto, pertinenza dell'unità immobiliare principale con diritto di uso non esclusivo. Rilevato al NCEU di Marsala al foglio di mappa n. 223 con la particella n. 37 subalterno 102: z.c. 2, cat. C/6, classe 4, consistenza 334 mq, rendita € 638,24, Piano S1. - Quota di proprietà pari a 1/20

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

Prezzo base: € 67.600,00 – offerta minima ammissibile: € 50.700,00

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 2.000,00 (duemilacinquecento/00)

Termine presentazione offerte: 18 novembre 2026 ore 23.59

Data ed ora termine operazioni di vendita, in caso di gara: 20 novembre 2026, ore 15,00

Gestore della vendita telematica: Astalegale s.p.a. (www.astalegale.net)

Deposito cauzione (pari al 20 per cento del prezzo offerto; il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica) da intestare ad Astalegale s.p.a. con coordinate bancarie IT75A0326822300052136399670 (conto corrente acceso presso Banca Sella).

REGOLARITA' EDILIZIA:

L'edificio condominiale di cui fa parte l'immobile staggito è legittimato dai seguenti titoli rilasciati dal Comune di Marsala:

1. concessione edilizia n.912 dell'1 Aprile 1983 rilasciata dal Sindaco del Comune di Marsala;
2. concessione in variante n.1826 del 29 Giugno 1987;
3. certificato di abitabilità n.18 del 06 Marzo 1989.

In sede di sopralluogo, l'esperto nominato per la stima ha riscontrato delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. In particolare, il balcone adiacente al vano cucina è stato abusivamente chiuso ricavando, di fatto, un ambiente adibito a vano cucina. La struttura di chiusura è costituita da elementi in alluminio anodizzato vetrati, in parte scorrevoli, che arrivano sino alla superiore pensilina in c.a.

Inoltre, è stata riscontrata l'apertura della parete interna tra il soggiorno e la cucina, rendendo unico l'ambiente.

REGOLARIZZAZIONE DEI ABUSI (DIFFORMITA')

Balcone

Il balcone chiuso abusivamente presenta una superficie di 6.33 m2. Per regolarizzare l'abuso edilizio si rendono necessarie le seguenti azioni:

1. *Richiesta, ai sensi dell'art.20 della L.R. n.4 del 16/04/2003, c/o Ufficio Urbanistica del Comune di Marsala;*
2. *Variazione catastale, mediante procedura DOCFA, da presentare all'Ufficio Provinciale di Trapani Territorio.*

Le istanze sopra elencate prevedono dei costi legati a sanzioni amministrative, diritti istruttori e di segreteria, bolli ecc., nonché a competenze tecniche, che possono essere così riassunte:

a) Oneri nella misura di 50 €/m²: (6,33 x 50,0)-----	€ 316,50
b) Diritti di istruttoria:-----	€ 50,00
c) Variazione catastale (DOCFA) Diritti:-----	€ 50,00
d) Spese tecniche: -----	<u>€ 800,00</u>
Sommano: -----	€ 1.216,50

Parete interna tra cucina e soggiorno

L'eliminazione della parete interna che separava la cucina dal soggiorno ha comportato un abuso edilizio. Per la relativa regolarizzazione si rendono necessarie i seguenti adempimenti:

1. *Presentazione della richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera c) della Legge Regionale n. 16/2016, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsala;*
2. *Presentazione di una richiesta di regolarizzazione ai sensi dell'art. 3, comma 5 della Legge Regionale n. 16/2016, con pagamento della relativa sanzione amministrativa;*
3. *Variazione catastale mediante procedura DOCFA da presentare all'Ufficio Provinciale di Trapani Territorio.*

Le istanze sopra elencate prevedono dei costi legati a sanzioni amministrative, diritti istruttori e di segreteria, bolli ecc., nonché a competenze tecniche, che possono essere così riassunte:

a) Sanzione pecuniaria urbanistica cap 3354 bollettino di 1000,00 -----	€ 1.000,00
b) Diritti di istruttoria:-----	€ 50,00;
c) Variazione catastale (DOCFA) Diritti:-----	€ 50,00
d) Spese tecniche: -----	€ 800,00
Sommano: -----	€ 1.900,00

Stato di possesso: il bene in questione risulta occupato

Rinvio all'elaborato peritale: l'immobile è meglio descritto nella perizia di stima e nella successiva integrazione a firma dell'esperto stimatore, reperibili sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito www.astelegale.net, che devono essere sempre consultate dall'offerente e alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione del bene, la sua consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di esso gravanti.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene pignorato contattando il custode giudiziario, Avv. Emiliano G. Bongiorno, con studio in Marsala nella Via Lilibeo n.1 (mail: emilbong75@yahoo.it – telefono: 0923 711806). Per l'eventuale sopralluogo da eseguirsi presso il bene staggito, ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di visionare il cespite posto in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), utilizzando l'opzione “prenota visita immobile”, con l'inserimento dei dati richiesti.

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 a cura del professionista delegato.

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet sul Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;

3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle “modalità operative dei servizi”, di cui all’art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

Il presentatore è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all’interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sul sito www.spazioaste.it.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal professionista delegato e/o dal gestore della vendita telematica all’indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell’offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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 devono pervenire, esclusivamente in via telematica, entro il 18 novembre 2026 (ore 23:59), giorno precedente a quello fissato per la vendita.

L’offerta telematica dovrà essere redatta mediante il 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 della 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 12:30 del giorno precedente a 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.

Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente, ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c. (procura speciale autenticata dal Notaio), 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 previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano.

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

L'offerta per la vendita, in regola col pagamento del bollo digitale di € 16,00, deve contenere:

- a) i dati identificativi 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 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;
 - j) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione pari al 20% del prezzo offerto sul conto corrente, aperto presso Banca Sella, intestato ad Astalegale.net S.p.A. avente le seguenti coordinate IT75A0326822300052136399670. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente.
 - k) il codice iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l;
 - l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o, in alternativa, quello utilizzato per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - m) 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 di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
4. Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02 800300 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.
5. 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 ed in conformità alle specifiche tecniche di cui all'art. 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati dal 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.
6. 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'art. 6, comma 4 del D.P.R. 11 Febbraio 2005, n.68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'art. 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 dal Notaio e può essere allegata anche in copia per immagine.
7. L'offerta quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'art. 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.
8. I documenti sono allegati nell'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 informativi dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti sono inviati ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art.12, comma 1, lettera n.

2. 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.
3. Ciascun messaggio di posta elettronica 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.
4. 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 forma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi e ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 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.
5. Il responsabile per i sistemi informatici 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 riporta su un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

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.

L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'art. 13 comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centoottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Il software di cui all'art.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'art 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, alvo quelli di cui all'art. 12 comma 1, lettere a, n, e 0.

L'offerta ed il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al primo comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

Il responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero comunica preventivamente al gestore della vendita 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'art. 490 c.p.c.. Nei casi di cui al presente comma, le offerte vengono 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.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati e non comunicati a norma dell'art.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.

Come detto, 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

Contenuto dell'offerta:

A pena di inammissibilità, l'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto disposto dal citato decreto, i seguenti dati con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in un documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, nome, il luogo 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- b) nel caso di offerta presentata dal procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., alla stessa deve essere allegata la procura speciale, autenticata dal Notaio, rilasciata in favore del medesimo professionista, autorizzato sia al deposito che all'eventuale partecipazione alla gara;
- c) 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 dal Notaio 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;
- d) i dati identificativi del bene per cui l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Marsala;
- e) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore indicato nel presente avviso di vendita. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione del periodo feriale); l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero CRO del relativo bonifico, nonché il codice iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la cauzione (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga inserito 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 TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) gli indirizzi previsti dagli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito 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

A pena di inammissibilità, all'offerta andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi, i seguenti documenti:

- a) bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario a tutela dell'offerente per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale; 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 delle 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;
- b) 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.
- c) procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- d) 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 il 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;
- e) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima;
- f) la ricevuta di pagamento del bollo (da effettuarsi sul sito <http://pst.giustizia.it> "pagamenti di marche da bollo digitali"), che dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

4. Modalità di versamento della cauzione

Il versamento della cauzione - pari al 20% del prezzo offerto, con esplicita indicazione del CRO - dovrà esclusivamente avvenire mediante bonifico bancario o postale da eseguirsi sul conto corrente aperto presso Banca Sella e intestato ad Astalegale.net s.p.a. avente le seguenti coordinate bancarie IT75A0326822300052136399670 (il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente), con causale "*proc. es. imm. n.143/2024 r.g.es. lotto unico – versamento cauzione*".

La copia della contabile del versamento eseguito deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'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 ristorno, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario, i cui estremi dovranno essere già indicati nell'offerta di acquisto.

Sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

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. Deliberazione sulle offerte

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 provveda 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 medesimo;
- 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 delle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. 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 (da 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.

7. Svolgimento della vendita ed eventuale gara con modalità asincrona

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 nei tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista, 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; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta con modalità asincrona, che avrà durata sino alle ore 15,00 del giorno 20 novembre 2026.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà presentare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (a tutti i partecipanti verrà data comunicazione della chiusura della gara telematica tramite posta elettronica certificata e SMS), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanza di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico eseguito sul conto corrente dal quale era stata inviata.

8. Versamento del saldo prezzo

Il prezzo residuo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro il termine di cui sopra (giorni 90 decorrente dall'aggiudicazione), a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura (menzionando il lotto di riferimento), le cui coordinate verranno comunicate dal professionista delegato alla vendita.

Nei dodici giorni successivi all'aggiudicazione, l'istituto mutuante dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute,

accessori e spese (per l'ipotesi che l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n.385), nonché indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà). L'aggiudicatario che intenda profittare, ai sensi dell'art 41 n. 5 del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385, del mutuo fondiario dovrà pagare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, all'Istituto mutuante le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della predetta facoltà dovrà pagare direttamente al professionista delegato – che provvederà a riversare l'importo all'Istituto mutuante - entro il termine di giorni 90 dall'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto medesimo per capitale, accessori e spese.

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

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

Insieme al saldo prezzo, sempre sul conto della procedura le cui coordinate verranno comunicate dal professionista delegato alla vendita, l'aggiudicatario dovrà versare il fondo per le spese di trasferimento nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione o altra diversa somma che sarà allo stesso comunicato nel termine di successivi 15 giorni dall'aggiudicazione.

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

9. Termine per il saldo prezzo

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, solo se inferiore a giorni 90.

10. 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, questi dovrà dichiarare al professionista 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 comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

11. Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista 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.

12. Disciplina relativa al pagamento del prezzo e degli oneri accessori

Salvo quanto disposto sub. punto 2), il saldo prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre giorni 90 dalla data della vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale).

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 D.Lgs. 10 Settembre 1993 n.385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo 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 professionista delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al professionista 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 corrente della procedura.

Conformemente a quanto stabilito 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 rogitodel.....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 a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei registro Immobiliari presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto de non unitamente all'iscrizione di 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.

Nel medesimo termine di versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento di un fondo spese pari al 20% 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 D.M 227/2015 al professionista delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato

successivamente all'aggiudicazione. Il professionista delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario del fondo spese. le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese, e quindi, al pagamento del saldo prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

13. Disciplina della pubblicità delle vendite delegate

Le formalità pubblicitarie curate dal 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, la perizia di stima e l'integrazione, la planimetria e le foto. La pubblicità sul Portale delle vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 45 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- il sito ulteriore individuato per la pubblicità ex art. 490 c.p.c. Il co. c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile è www.astalegale.net

RENDE CONTO

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

che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti. spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione el 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 L. 28.2.1985 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 sono a carico dell'acquirente le spese derivanti dal trasferimento del bene, segnatamente l'imposta di registro, l'imposta sul valore aggiunto (se dovuta), le imposte ipotecarie e catastali, le spese di trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione e voltura catastale, oltre al 50% del compenso spettante al professionista delegato per la richiamata fase di trasferimento e del connesso rimborso spese generali;

che sono a carico del debitore e per esso della procedura, le spese necessarie alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile trasferito;
che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode giudiziario 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 visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode giudiziario in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse

AVVERTE

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 artt.571 e 580 c.p.c.;

che, avvenuta l'aggiudicazione o l'assegnazione, inizierà, ovvero continuerà, la liberazione del bene, salvo esenzione da parte dei legittimati

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita dal professionista delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito dell'offerta da parte del gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo Portale.

Marsala, lì 7 settembre 2026

Il professionista delegato
Avv. Emiliano G. Bongiorno