

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MARSALA

G.E. Dott.ssa Monica D'Angelo

## PROCEDURA ESECUTIVA N. 111/2023 R.G.E

CUSTODE GIUDIZIARIO Anna Sandra Bandini TEL.339.2845336 MAIL  
[bandinianna@libero.it](mailto:bandinianna@libero.it)

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv. Anna Sandra Bandini ( C.F. BNDNSN65E53E974K), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Marsala ex art. 591 bis c.p.c. in data 23.9.2019 e successive proroghe ed integrazioni nel procedimento esecutivo n. 111/2023 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

### AVVISA CHE

che il giorno **17 ottobre 2024 alle ore 12,00**, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

### **LOTTO 1:**

Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, piano TERRA, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 201, Sub. 2, Categoria A6;

posta in vendita per piena proprietà (1/1);

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale e nella perizia integrativa alle quali si rinvia.

**Il prezzo base d'asta del lotto è fissato in € 29.900,00.**

**Offerta minima ammissibile € 22.425,00 pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione 20% del prezzo offerto.**

Le **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad un minimo di € 2.000,00.

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

L'unità immobiliare è posta a piano terra allo stato attuale si trova in corso di ristrutturazione da adibire a civile abitazione, ricade nel Comune di Castelvetro è ubicata nella Via Fabio Filzi al numero civico 29. Essa si trova al di fuori della perimetrazione del centro storico, rientrando nel centro urbano. La zona è residenziale con la presenza di diverse abitazioni, attività commerciali e artigianali. Nelle vicinanze è possibile usufruire di linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, scuole di tutti i gradi, negozi, uffici pubblici e strutture sanitarie.

Non sussiste corrispondenza catastale, da una visione della busta all'interno degli archivi catastali, l'unità immobiliare risulta ancora censita come A/6 fabbricato rurale adibito a civile abitazione come da accertamento registrato il 02/01/1946.

Le variazioni riscontrate all'unità consistono: variazione di destinazione d'uso, ampliamento e diversa distribuzione interna.

Si fa presente inoltre che nella mappa catastale al "WEGIS" vi è una difformità di sagoma, consistente nell'inserimento completo della sagoma del fabbricato all'interno della particella 201.

L'unità immobiliare è adibita catastalmente a fabbricato rurale destinato alla civile abitazione, ha accesso diretto dalla via Fabio Filzi con accesso carraio e pedonale da un cortile interno di proprietà terzi.

L'unità in oggetto allo stato attuale si trova in fase di completa ristrutturazione edilizia con rifacimento delle strutture portanti, tramezzi, solai, pavimenti, impianti idrici e serramenti.

E' composta da ingresso, corridoio, riposto, bagno e n.2 vani.

La struttura è realizzata in muratura portante, i solai di copertura in latero cemento, tamponamenti esterni in muratura in conci di tufo, in parte rivestiti con mattoni del tipo cotto-laterizio, le pareti interne sono rifinite con intonaco civile di color bianco, i serramenti sono in legno di color noce.

Lo stato conservativo nel suo insieme è in sufficienti condizioni, considerato che l'unità immobiliare risulta in fase di ristrutturazione, con i lavori edili sospesi da tempo.

Allo stato attuale l'unità in oggetto non è abitabile.

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade in zona omogenea di completamento e di ristrutturazione "B1".

La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 20. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto in quanto le stesse zone sono quasi totalmente edificate e necessitano di interventi di ristrutturazione finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbano. L'intervento edilizio diretto è consentito per trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché nelle aree circondate da altri fabbricati la cui estensione non consente la previsione di una pluralità di edifici a scopo residenziale con relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lotti interclusi) nei seguenti casi, ed applicando i seguenti indici: per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120: a)  $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc/mq.;

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da accertamenti presso gli uffici comunali e catastali si evince che il fabbricato nel suo insieme è stato edificato in diverse epoche di costruzione è più precisamente:

- 1) Il fabbricato ricadente nel f.m. 47 p.lla 201 sub.2 è stato oggetto di accertamento catastale nell'anno 1946, attribuendogli la categoria catastale A/6 fabbricato di tipo rurale adibito a civile abitazione composto da tre vani e mezzo su un'elevazione fuori terra;
- 2) Il fabbricato p.lla 201 sub.2 dal 1946 in poi è stato oggetto di ampliamento sia a piano terra che a piano primo il tutto realizzato in data antecedente al 1967. Nell'anno 1973 il proprietario signor Bianco Giuseppe chiede ed ottiene dal comune di Castelvetro la concessione edilizia a potere riparare il suddetto fabbricato, giusta concessione edilizia del 15.10.1973, con inizio lavori del 03/06/1974 ed ultimati in data 31/05/1975;
- 3) Successivamente al 21/05/1975, il fabbricato subisce altre variazioni come l'ampliamento al fabbricato esistente con i lavori di divisione unità immobiliare, diversa distribuzione interna, lavori eseguiti in assenza preventiva di Autorizzazione o permesso a costruire. Successivamente nell'anno 1983 in data 15/7/1983 il fabbricato di piano primo è oggetto di accatastamento per divisione e ampliamento, creando agli atti del catasto edilizio urbano la nuova planimetria riportata in catasto edilizio urbano al f.m.47 p.lla 201 sub.4 censito in categoria A/3 composta da 4 vani;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima concessione edilizia rilasciata in data 15/10/1973.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **LOTTO 2:**

Fabbricato civile Castelvetro (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, piano PRIMO, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 201, Sub. 4, Categoria A3;

posta in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1);

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale e nella perizia integrativa alle quali si rinvia.

**Il prezzo base d'asta del lotto è fissato in € 24.800,00.**

**Offerta minima ammissibile € 18.600,00 pari al 75% del prezzo base.**

**Cauzione 20% del prezzo offerto.**

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad un minimo di € 2.000,00.

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

Non sussiste corrispondenza catastale, da una visione della busta all'interno degli archivi catastali l'unità immobiliare risulta ancora censito come A/3 abitazione di tipo economico come da

variazione catastale presentata in data 15/07/1983. Le variazioni riscontrate all'unità consistono in: ampliamento e diversa distribuzione interna ad oggi non censiti al catasto edilizio urbano. Si fa presente inoltre che nello stralcio catastale "WEGIS" vi è una difformità di sagoma, oltre a non essere inserito in maniera completa l'intera sagoma del fabbricato ricadente nella particella 201. L'unità immobiliare è adibita catastalmente a civile abitazione, allo stato attuale si trova in fase di completa ristrutturazione edilizia con rifacimento delle strutture portanti, tramezzi, solai, pavimenti, impianti idrici e serramenti.

Fondazioni: realizzate in muratura;

Altezza interna utile: 3.10 mt.

Struttura verticale: in muratura in conci di tufo dello spessore di 30 cm circa;

Solai: in parte in latero cemento e in parte a falda con travi in legno e soprastante guaina di copertura in fase di completamento; anto di copertura: solai a falda rifiniti con guaina di copertura in fase di completamento e solaio piano realizzato in latero cemento e rifinito con pavimentazione con mattoni in cemento;

Pareti esterne ed interne: rivestimento al rustico, interni in muratura in fase di ristrutturazione;

Pavimentazione interna: battuto di cemento;

Infissi esterni ed interni: in parte in legno corredati da avvolgibili in plastica in parte assenti;

Scale: in muratura in fase di completamento;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: in fase di realizzazione sottotraccia;

Posto auto: cortile interno proprietà terzi;

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade in zona omogenea di completamento e di ristrutturazione "B1".

La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 20. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto in quanto le stesse zone sono quasi totalmente edificate e necessitano di interventi di ristrutturazione finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbano. L'intervento edilizio diretto è consentito per trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché nelle aree circondate da altri fabbricati la cui estensione non consente la previsione di una pluralità di edifici a scopo residenziale con relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lotti interclusi) nei seguenti casi, ed applicando i seguenti indici: per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120: a)  $I_f$  = indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc/mq.;

### **DISCIPLINA VENDITA TELEMATICA**

#### **1) Modalità di presentazione dell'offerta di acquisto.**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero

della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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.

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 dell'art. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica. Offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili.

L'offerta deve essere presentata con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015., che 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 IV o, in alternativa, quello di cui al comma V, 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 I, lettere b), e), d), e). 0 c g). nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma IV.*

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 IN' del decreto del Presidente della Repubblica, li 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 II e III. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*

5. *L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2. comma I. lettera n). Si applica il comma IV, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.*

6. *I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono citrati mediante il software di cui al comma III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici 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 allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*

2. *Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*

3. *Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma I di una copia informatica per immagine, anche non*

sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'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.

4. 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 iscrive in un'apposita arca 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 I, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma III, 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 II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.

#### 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.*

## **2) Contenuto dell'offerta:**

L'offerta d'acquisto deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non è previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica.

- a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, 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 comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo casella di posta di posta elettronica certificata.
- c) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Marsala;
- d) 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 (in ogni caso non superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione termine sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, ma non prorogabile); l'importo versato a titolo di cauzione con la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; nonché il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- f) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui ai commi IV e V dell'art.12 del citato decreto n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.



### **3) Documenti da allegare all'offerta:**

All'offerta andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e 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.
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
- Dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

### **4) Modalità di versamento della cauzione**

La cauzione, nella misura del 20%, deve essere versata esclusivamente con bonifico bancario sul c/c numero 052188659820 intestato a Zucchetti Software Giuridico s.r.l. con coordinate bancarie IT38H0326811800052188659820 aperto presso BANCA SELLA, con causale "Asta"

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.

### **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 alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

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 e 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.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

Il professionista delegato provvederà alla redazione, ai sensi dell'art.23 D.M.32/2015, del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

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

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

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

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

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

- solo in occasione del primo esperimento di vendita, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle 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 ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle 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.

In tal caso si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15.00 del giorno successivo, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè, rilanci.

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

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore 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.

#### **7) Versamento saldo prezzo**

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

#### **8) offerta per persona da nominare**

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

#### **9) istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo**

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

esclusivamente a carico del creditore.

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

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (Procedura Esecutiva Immobiliare n. 111/2023 R.G.E. IBAN:IT55 L030 3225 9000 1000 1007 980) entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 90 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel periodo feriale).
2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ..... da parte di ..... a fronte del contratto di mutuo a rogito ..... del ..... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri Immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota*". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;
4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario 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 decreto ministeriale n. 227 del 2015 al

delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario del fondo spese. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto dovuto a titolo di saldo del prezzo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

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

- a. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove sono 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 dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto;
- b. pubblicazione, a norma dell'art.490, co. 2, c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, sono: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)”
- c. i siti ulteriori, individuati per la pubblicità ex art.490, co. 3, c.p.c., in cui la stessa documentazione è reperibile, 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 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 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;

a) 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;

b) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come

integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

c) 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;

d) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

e) 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;

f) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

#### **AVVERTE**

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

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

3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-bis c.p.c., l'estinzione del processo.

4. che, avvenuta la aggiudicazione o la assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

#### **INFORMA**

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

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode e professionista delegato, avv.

Anna Sandra Bandini, in Marsala, via Trapani 139 (email: [bandinianna@libero.it](mailto:bandinianna@libero.it), tel.: 339.2845336).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Zucchetti Software Giuridico s.r.l. ai seguenti recapiti:

- recapiti assistenza: 0444-346211
- email: [aste@fallco.it](mailto:aste@fallco.it)
- sito web: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)

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

Marsala

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Sandra Bandini