

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

**Ufficio Esecuzioni immobiliari**

**nella procedura di espropriazione immobiliare**

**R.G.E. 123/2020**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA**

Il delegato, avv. Tommaso Greco, con studio in Bagheria (PA), via A. Vivaldi n. 7, tel. 3687217251, indirizzo e-mail: [tommasogreco@avvocatipalermo.it](mailto:tommasogreco@avvocatipalermo.it)

vista l'ordinanza di vendita del G.ES. Dott.ssa Giovanna Debernardi del giorno 12.01.2022;

vista la circolare emanata dal Tribunale il 19/02/2018 in tema di obbligo di pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale delle vendite pubbliche;

vista la circolare emessa dai sigg. GG. Es. il 3/06/2020 con la quale è stato disposto che durante il periodo emergenziale le vendite siano espletate secondo il modello di vendita "sincrona pura";

visto l'art. 591 bis c.p.c.

visto il precedente verbale d'asta deserta del terzo esperimento di vendita;

ritenuto, pertanto, di dover fissare la quarta vendita a prezzo base inferiore del 25% rispetto alla precedente vendita, come da ordinanza di delega;

**AVVISA**

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

della vendita "sincrona pura" senza incanto del seguente bene immobile: opificio sito in Alia (Pa), Contrada Portella Calcara s.c. piano T-1, alle condizioni previste alla pag. 55 della perizia del c.t.u. ing. Davide Bafumo del 19.11.2021.

**LOTTO UNICO:**

- Piena proprietà di un immobile (Opificio) identificato al catasto fabbricati del Comune di Alia al foglio 14, particella 1505, sub. 1, categ. D/1, contrada Portella Calcara senza civico, piani T-1, rendita € 10.334,00.

L'immobile posto in vendita è un opificio costituito da quattro capannoni industriali, oltre corpo fabbrica ospitante gli uffici e un corpo accessorio adibito a spogliatoio, servizi e docce. Si accede da un grande ingresso che si diparte dalla strada principale e attraverso una strada interna alla proprietà conduce ai vari fabbricati. Come rilevato dal c.t.u., "nel confine est, il terreno è gravato da una servitù di passaggio a favore del fondo censito in catasto al foglio di mappa n. 14, p.lla 148 del n.c.e.u. e p.lla 1386 del n.c.t.".

Estensione: Corpo "A" (così come definito in perizia), superficie lorda commerciale mq 424,77 circa + mq 26,73 circa. Corpo "B" (così come definito in perizia), superficie lorda commerciale mq 304,12 circa + mq 193,04 circa. Corpo "C" (così come definito in perizia), superficie lorda

commerciale mq 425,22 circa. Corpo "D" (così come definito in perizia), superficie lorda commerciale mq 1.265,13 circa. TETTOIA n. 2 (così come definito in perizia)– La superficie lorda commerciale ammonta a mq 35,58 circa. FABBRICATO IN MURATURA (così come definito in perizia) – La superficie lorda commerciale ammonta a mq 19,00 circa. Corte di pertinenza – mq 9.752,41 circa.

Confini: Il lotto in questione è confinante a sud con strada, a nord con le particelle 40-1499- 1500 e 36, a ovest con le particelle 117-1035-1034-927, a est con le particelle 1501-1502-145 e 1366, rispettivamente del foglio di mappa n. 14 del comune di Alia.

Il ctu dichiara in perizia che :*"Gli impianti tecnologici dei corpi fabbrica adibiti a capannoni sono inutilizzabili, poiché vetusti e non più funzionanti. Gli impianti elettrico ed idrico dei corpi "A" adibito a spogliatoi e w.c. e "B" adibito a ufficio, risultano pressoché integri, anche se allo stato attuale non è possibile verificarne il corretto funzionamento. Dalle indagini effettuate si è riscontrato che l'unità immobiliare adibita ad abitazione è priva di attestato di prestazione energetica.... Non è stato calcolato il costo presumibile per la redazione dell'attestato, poiché l'unità è corredata da impianto elettrico ormai non più funzionante, pertanto è stata considerata come priva di impianti. Non è stata riscontrata la presenza d'impianti antincendio, ascensori, montacarichi, carri ponte e scarichi potenzialmente pericolosi".*

Il ctu comunica in perizia che : *"Dalle visure catastali è stato inoltre accertato che l'immobile è gravato da livello in favore di Trigona di S. Elia con sede in Alia, nella rispettiva qualità di diritto del concedente. Considerato che, i diritti come sopra costituiti sono in favore di soggetti privati, quale persona fisica e poiché nell'atto di compravendita del 08/09/1978, Notaio Vincenzo Guccione di Palermo, rep. n. 15894 – racc. n. 6140, trascritto in data 02/10/1978 ai nn. 32956 – 27698, il dante causa degli esecutati ha trasferito il fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti e comunque garantendo l'immobile privo di afficienze ipotecarie, privilegi, canoni, censi ed altri oneri reali, premesso che sono già decorsi oltre vent'anni dal detto trasferimento, si ritiene che sussistono i presupposti per ritenere sia stata acquisita la piena proprietà per usucapione".*

In merito alla regolarità urbanistica, il C.T.U. dichiara in perizia che:*"In data 20/09/2021, a seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il settore urbanistica del comune di Alia, gli uffici provvedevano a consegnare copia della seguente documentazione tecnica: Copia Concessione per Esecuzione di Lavori Edili, prot. n. 21 del 02/04/1980 in testa alla ditta (omissis ndr ) con allegato il progetto architettonico; Copia Concessione per Esecuzione di Lavori Edili, prot. n. 3 del 14/09/1985 in testa alla ditta...(omissis ndr), con allegati il progetto architettonico e la relazione tecnica; Istanza di condono edilizio presentata in data 02/03/1995, prot. n. 2881 – pratica n. 55/95, in testa alla ditta (omissis ndr) con allegati progetto architettonico dei corpi A-B-C-D, relazione tecnica e rilievo fotografico; Certificato di Agibilità provvisoria, prot. n. 20062 del 28/12/2010. In data 04/11/2021 ad evasione dell'istanza sopra indicata, il Comune di Alia ha emesso una certificazione in cui si attesta che nel lotto di terreno in questione sono state rilasciate le concessioni edilizie di cui all'elenco precedente, che è stata presentata la domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 e infine che in data 28/12/2010 prot. n. 20062 è stata rilasciata Agibilità provvisoria alla ditta (omissis, ndr).... In data 04/11/2011 prot. n. 15364, l'Ufficio Urbanistica...(comunicava, ndr)...che la zona è interessata dal vincolo sismico e dal vincolo idrogeologico; che per il completamento della pratica resta confermato quanto richiesto con nota 6 marzo 2000 prot. n. 3245 che ad ogni buon fine si allega in copia alla presente, tutt'oggi inevasa.*

*Pertanto la congruità dell'oblazione e degli oneri concessori non potrà che essere determinata al successivo adempimento della ditta”.*

*Come riferito dal C.T.U.: “Nella suddetta nota risalente all'anno 2000, era stata richiesta l'integrazione della seguente documentazione: relazione descrittiva dell'opera oggetto di condono edilizio, corredata da grafici di rilievo; dichiarazione resa ai sensi dell'art. 4 della legge 15/1968, attestante la condizione di applicabilità riduzione oblazione di cui al comma 7 dell'art. 34 della legge 47/85 (destinazione d'uso – possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi: titolare di impresa e sede di impresa); perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato dell'opera e certificazione attestante l'idoneità sismica dell'opera; nulla osta rilasciato dall'autorità preposta alla tutela del vincolo e/o elaborati progettuali riguardanti l'opera per la richiesta del parere – vincolo idrogeologico; ricevuta di avvenuta presentazione all'U.T.E. della documentazione per l'accatastamento o certificazione di accatastamento; integrazione pagamenti di oblazione ed oneri concessori; dichiarazione ai sensi dell'art. 2 della legge 15/68, attestante i carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416 bis – 648 bis – 348 ter del codice penale”.*

*Il perito dichiara inoltre che: “In data 09/11/2011, prot. n. 15583” il Comune di Alia “comunicava gli eventuali importi da pagare a titolo di oblazione ed oneri concessori, facendo una distinzione di calcolo con l'applicazione delle riduzioni previste dalla normativa e in forma ordinaria senza l'applicazione delle stesse. Le somme dovute in forma ordinaria a titolo di oblazione e oneri concessori, sono pari rispettivamente a € 117.364,67 e € 43.035,55. Le somme dovute in forma ridotta risultano rispettivamente di € 38.189,02 e € 43.035,55. E' stato precisato che gli importi sono stati determinati sulla base dei dati in possesso dell'ufficio e non definibili per mancanza della documentazione richiesta con prot. n. 3245 del 06/03/2000. La norma che riguarda l'applicazione delle riduzioni dell'oblazione, è il comma 16 dell'art. 39 della L. 724/94 (secondo condono edilizio). All'oblazione calcolata ai sensi del suddetto articolo continuano ad applicarsi le riduzioni di cui all'art. 34, terzo, quarto e settimo comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Ai fini dell'applicazione del presente comma, la domanda di condono edilizio deve essere integrata dal Certificato di Iscrizione alla Camera di Commercio, industria, artigianato e agricoltura, da cui risulti che la sede dell'impresa è situata nei locali per i quali si chiede la concessione in sanatoria, nelle ipotesi previste dal quinto comma dell'art. 34 della L. 47/85”.*

*Secondo il C.T.U.: “La suddetta certificazione non è stata integrata dalla ditta, tuttavia nella richiesta di condono edilizio avanzata, resa ai sensi della L. 15/1968, è contenuta la dichiarazione circa il possesso dei requisiti richiesti per l'applicazione della riduzione dell'oblazione, come previsto dal comma 4 dell'art. 39 della L. 724/94...(la documentazione di cui all'art. 35, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, è sostituita da apposita dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15). Ad ogni modo, è stato richiesto presso il Registro delle Imprese, il Certificato di iscrizione della Camera di Commercio della ditta intestataria del condono edilizio. La (omissis) s.r.l. risulta aver cessato la propria attività a far data dal 05/02/2018, con cancellazione avvenuta in data 15/02/2018 per chiusura del fallimento. In data 28/01/1989 risulta denunciato lo stabilimento sito nel comune di Alia (PA) contrada Portella Calcare snc, presumibile luogo dove insistono e insistevano i capannoni industriali oggetto di condono.”.*

*Pertanto, nella valutazione del lotto, il C.T.U., ha detratto dal totale della stima, che forma oggi il prezzo a base d'asta sopra indicato, i seguenti costi:*

*“Spese messa in pristino tettoie irregolari, € 7.000,00 circa; Spese per la rimozione e lo smaltimento delle coperture in amianto e successiva collocazione di lastre di lamierino per la*

realizzazione delle nuove coperture dei capannoni distinti come corpi A e D, oltre tettoia n. 2 e uffici corpo B, ammontano a € 30.000,00 circa. Integrazione pagamento a titolo di oblazione in forma ridotta € 38.189,02; Integrazione pagamento a titolo di oneri concessori, € 43.035,55; Onorario per il completamento della pratica inerente il condono edilizio, € 13.000,00 circa; Spese per la presentazione delle pratiche inerenti le modifiche catastali, € 2.000,00 circa”.

Così come si evince dalla C.t.u. pertanto, resta inteso che nel caso di assenza dei presupposti per poter beneficiare del pagamento dell'oblazione in misura ridotta, in base alla normativa su richiamata, sarà dovuta l'Integrazione del pagamento a titolo di oblazione in forma ordinaria senza riduzioni per l'importo € 117.346,67, così' come indicato in perizia, o in quell'altra misura che sarà determinata dai competenti Uffici Comunali, il cui maggior costo non è stato decurtato dalla valutazione del lotto.

Con riguardo alla documentazione mancante da integrare alla richiesta di condono edilizio, il C.t.u. ha espresso in perizia le seguenti considerazioni:”*A prescindere dall'applicazione delle riduzioni previste per il calcolo dell'oblazione, che potrà essere confermata solamente dall'ufficio istruttore della pratica di condono, a seguito delle integrazioni richieste, per il rilascio del provvedimento definitivo in sanatoria è necessario acquisire il Nulla Osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, atteso che, la zona in questione è interessata dal vincolo idrogeologico. Inoltre sarà necessario depositare l'idoneità sismica presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo, avendo propedeuticamente verificato le strutture dell'intero opificio. Occorrerà inoltre acquisire il certificato del casellario giudiziale e dei carichi pendenti, in relazione alla verifica dell'esistenza di condanne o procedimenti per i delitti di cui all'art. 416 bis, 648 bis e 348 ter del codice penale, in capo ai soggetti che hanno presentato la domanda di condono edilizio e degli attuali aventi causa. Pertanto allo stato odierno, il rilascio del Permesso di costruire in Sanatoria rimane condizionato all'acquisizione dei suddetti pareri e certificati, senza i quali, la domanda di condono perderebbe i propri effetti o nel caso più grave in caso di mancato rilascio del nulla osta da parte degli enti a tutela dei vincoli o dell'esistenza di condanne ai sensi degli articoli citati, il condono edilizio verrebbe diniegato e lo stato dei luoghi dovrà essere ripristinato con la demolizione delle opere abusive*”, ed i cui costi sono stati valutati dal c.t.u. alle pagg. da 57 a 59 della perizia.

**Vincoli:** Il C.t.u. dichiara in perizia che: “*Secondo le norme previste dal Piano Regolatore di cui al D.A. n. 1431/91, la particella 1505 del foglio di mappa n. 14, ricade in zona territoriale omogenea contraddistinta con il simbolo “D – insediamenti produttivi” normata dall'art. 20 delle N.T.A.. La zona ricade nell'area vincolata ai sensi del R.D. n. 3267 del 30 /12/1923 – vincolo idrogeologico. L'intero territorio del comune di Alia è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L. 64/74 e s.m.i.. L'immobile non è sottoposto a vincoli di carattere urbanistico, non vi sono elementi urbanistici che ne limitano la commerciabilità, inoltre nella vendita non dovranno essere previste pattuizioni particolari*”.

L'immobile non è dotato di APE.

Stato dell'immobile: occupato dagli esecutati.

**Data della vendita: 25 luglio 2024 alle ore 10:00**

**Prezzo base** (derivante dalle determinazioni di cui alle condizioni previste alla pag. 55 della perizia del c.t.u. ing. Davide Bafumo del 19.11.2021): € **64.889,44**

**Offerta minima** ex art. 571 c.p.c. : € **48.667,08**

Rilancio minimo € 3.000,00.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Stato dell'immobile: in corso di liberazione

### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità “sincrona pura” tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

### **Descrizione dei beni posti in vendita**

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Davide Bafumo e successive integrazioni, reperibile su siti [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sui portali collegati al sistema aste.click; si fa espresso rinvio alla relazione di stima ed alle integrazioni anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. In merito alla regolarità urbanistica e catastale dell'immobile e con riferimento anche alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla Consulenza tecnica ed alle successive integrazioni dell'Ing. Davide Bafumo, che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta. L'immobile, infatti, come rilevato dal c.t.u. presenta difformità catastali ed abusi edilizi.

### **Visita dell'immobile**

Il Delegato avv. Tommaso Greco è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 368/7217251 dalle ore 16,00 alle ore 18,00 con esclusione dei giorni festivi.

### **Modalità e termine di presentazione delle offerte**

Le offerte di acquisto telematiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal **presentatore dell'offerta** entro le ore 17.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta.

**Le offerte telematiche** devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando **esclusivamente** il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'accesso al Portale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate a mezzo telefax al numero 091-8115061, ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: [prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacert.it](mailto:prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacert.it)

Le modalità di presentazione delle offerte telematiche e le condizioni della vendita sono regolate dalle “*Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure*” allegate al presente avviso ed a cui si rinvia per costituirne parte integrante del presente avviso.

### **Modalità di versamento della cauzione**

Il versamento della cauzione (**di importo non inferiore al 10% del prezzo di acquisto offerto**) dovrà essere effettuato tramite bonifico in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: **IT 58 J 02008 43641 000106380901 (BIC/SWIFT: UNCRITM1K20)**;

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle “Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure” allegate al presente avviso ed a cui si rinvia per costituirne parte integrante del presente avviso.

### **Modalità di versamento del saldo prezzo**

In caso di aggiudicazione, l’offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, nonché degli oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura presuntivamente determinata nel 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato, entro il termine di sessanta giorni dall’aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato in offerta.

Procedendo, come nel caso di specie, per un credito derivante da mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo nella misura dell'80% direttamente alla banca creditrice e nella misura del 20% sul conto corrente della procedura nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione.

\*\*\*\*\*

*Ai sensi dell'art. 20 commi 1 e 2 del D.M. 32/2015 "Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalita' telematiche il giudice, il referente della procedura e il cancelliere. Con le medesime modalita' possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura. Alle operazioni di vendita con incanto puo' assistere chiunque, connettendosi all'indirizzo internet indicato nell'avviso di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile, previa registrazione sul portale”.*

Per quanto non espressamente previsto in questa sede, si rinvia alle “*disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure*” allegate in calce al presente avviso.

### **Assistenza**

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica** tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923
- sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372
- e-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)
- chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) .

Bagheria-Termini Imerese, 18.04.2024

Il Professionista Delegato f.to digitalmente  
avv. Tommaso Greco



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE PURE MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CRIPTATE -VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA PURA



### VENDITA TELEMATICA SINCRONA PURA

La gara è avviata nel giorno e all'ora stabiliti e riportati nella pagina-vendita; possono parteciparvi i **soggetti abilitati dal referente** previa verifica telematica dei requisiti tecnici e formali delle offerte presentate telematicamente e che abbiano versato la cauzione. I **rilanci** vengono formulati **esclusivamente in via telematica** con la **simultanea connessione** del referente della procedura e degli offerenti.

### VISITA DEI BENI

Come previsto dall'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita degli immobili deve essere formulata esclusivamente tramite il form di richiesta presente nella scheda del singolo lotto in vendita disponibile sul Portale delle vendite pubbliche. Il custode dovrà rispondere alla richiesta entro gg 15. Sarà costui a fornire tutte le indicazioni circa le modalità in dettaglio della vendita e ad agevolare e accompagnare l'acquirente in ogni fase dell'acquisto.

### OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

#### 1.1. Modalità di presentazione dell'offerta.

Le offerte per la partecipazione alle vendite telematiche sono presentate esclusivamente tramite un modulo web ministeriale, reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it/> o [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita. Per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'offerente e del presentatore dell'offerta.

L'“**offerente**” è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.

Il “**presentatore dell'offerta**” è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

In particolare, al momento della presentazione dell'offerta, possono verificarsi tre ipotesi:

- a) **l'offerente e il presentatore coincidono**: in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni:
  - disporre di una casella di posta elettronica certificata “tradizionale” e di un dispositivo di firma digitale;
  - disporre di una “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” (si tratta di una particolare casella pec identificativa, c.d. pec-id, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di



Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica).

**N.B. ad oggi il servizio non è ancora disponibile in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica;**

**b) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata:**

in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto presentatore – per inviare l'offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta;

**c) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC:**

in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 17.00 del giorno precedente alla data della vendita mediante l'invio all'indirizzo di Pec del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato sopra indicato. 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.

Il manuale per la presentazione delle offerte telematiche rilasciato dal Ministero di Giustizia è reperibile al

seguentelink:[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PV P.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PV_P.pdf)

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica), indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento, indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (CRO) con cui ha proceduto al versamento della cauzione, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. Quando l'offerente è coniugato occorrerà indicare

anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; quando l'offerente è minorenne, occorrerà allegare copia del documento di identità, copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; quando l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, occorrerà allegare copia del documento di identità, del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; quanto l'offerente è una persona giuridica, occorrerà allegare all'offerta i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione del rappresentante (ad es. procura speciale o certificato camerale).

Tali documenti potranno essere allegati anche in copia per immagine. L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, nonché se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate a mezzo telefax al numero 091-8115061, ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacert.it In caso di malfunzionamento non programmato o non comunicato del dominio giustizia, 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.

## **1.2 Versamento della cauzione.**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario facente capo a ciascuna procedura esecutiva (il cui IBAN sarà indicato nell'avviso di vendita), con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia" Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (ad esempio, si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 3 giorni prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta. 1 Per il mancato pagamento del bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente non aggiudicatario, il delegato dovrà trattenere il relativo importo da quanto restituirà a titolo di cauzione; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente divenuto aggiudicatario detto importo sarà aggiunto nel calcolo delle voci relative al "saldo prezzo". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, all'interno della quale deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico.

### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito. Si ricorda che ove la figura del presentatore e quella dell'offerente non coincidano, gli avvisi di connessione e le credenziali di partecipazione saranno inviate all'indirizzo PEC indicato dal presentatore. In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione

telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre (dicasi 3) minuti. La gara sincrona pura sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato. In caso di mancanza di altri offerenti, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line. Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se vi sono più offerte, il Delegato invita in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

### **EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO**

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive. L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50 % del compenso del professionista incarico per la predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà, entro massimo 120 giorni, ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione. L'importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato ovvero dall'ausiliario nominato dal Delegato medesimo. In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate. In presenza di un creditore fondiario, il Delegato inviterà senza ritardo il creditore a precisare l'ammontare del credito. L'importo da versare per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura del 80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito), mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Delegato, nel termine assegnato dal professionista, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura. La quota di spettanza del creditore fondiario (oltre all'eventuale somma residua di quanto trattenuto in garanzia) sarà, quindi, riaccreditata a favore di quest'ultimo esclusivamente su mandato del professionista, in assenza di

piano di riparto, sul quale sarà annotato, eventualmente anche a conguaglio, nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. In ogni caso, il pagamento ex art. 41 TUB verrà effettuato dal delegato, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese ex art. 2770 c.c.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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 all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e 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 all'emissione del decreto di trasferimento 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 solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% relativa al compenso, oltre le spese generali in misura del 10% per l'attività relativa trascrizione della proprietà e la quota del 100% delle anticipazioni sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015. Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario. 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. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **ASSISTENZA**

Per Edicom:

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

- A. Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923 - sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;
- B. E-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it);
- C. Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); D. Tramite lo staff disponibile presso la SAT 2.0 – Sala Aste Telematiche sita in Termini Imerese Via Falcone e Borsellino n.85 dalle ore 9:00 alle ore 12:45 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00

I servizi di assistenza riguardano i seguenti ambiti:

- supporto all'utenza per la corretta consultazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima;
- supporto per la consultazione delle vendite giudiziarie con beni nelle zone di interesse tramite sistema di geo localizzazione;
- supporto all'utenza per la richiesta di visita dell'immobile mediante il Portale delle vendite pubbliche (obbligatoria);
- supporto all'utenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica tramite il modulo web ministeriale presente sul Portale delle vendite pubbliche e sui Portali del gestore delle vendite telematiche;
- supporto per il corretto versamento della cauzione;
- supporto per la verifica dei requisiti hardware necessari alla partecipazione per via telematica;
- supporto all'utilizzo della consolle di gara; - rilascio della PEC e del dispositivo di firma digitale (su richiesta) utili alla presentazione dell'offerta telematica ed alla partecipazione;
- ulteriori approfondimenti sulle vendite telematiche.

Per Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

- A. Call center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 al numero: 0586.20141;
- B. E-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it);
- C. Staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Termini Imerese, Via Vittorio Amedeo n. 30, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 (tel. 0586.095333).

I servizi di assistenza riguardano i seguenti ambiti:

- supporto all'utenza per la corretta consultazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima;
- supporto per la consultazione delle vendite giudiziarie con beni nelle zone di interesse tramite sistema di geo localizzazione;
- supporto all'utenza per la richiesta di visita dell'immobile mediante il Portale delle vendite pubbliche (obbligatoria);
- supporto all'utenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica tramite il modulo web ministeriale presente sul Portale delle vendite pubbliche e sui Portali del gestore delle vendite telematiche;
- supporto per il corretto versamento della cauzione;
- supporto per la verifica dei requisiti hardware necessari alla partecipazione per via telematica;
- supporto all'utilizzo della consolle di gara;
- rilascio della PEC e del dispositivo di firma digitale (su richiesta) utili alla presentazione dell'offerta telematica ed alla partecipazione;
- ulteriori approfondimenti sulle vendite telematiche.