



## TRIBUNALE ORDINARIO DI MARSALA

G.E. dott. Francesco Giardina

### PROCEDURA ESECUTIVA N. 34/2024 R.G.E.

CUSTODE GIUDIZIARIO: avv. Vito D'Arienzo tel. 3471935106 email: vito.darienzo70@gmail.com

\*\*\* \*\*

### AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

#### 1° ESPERIMENTO

L'avv. Vito D'Arienzo, con studio in Castelvetro (TP) nella via Fra Serafino Mannone n. 6, nominato professionista delegato (referente della procedura) nella procedura esecutiva suindicata dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. del 11/07/2024,

#### AVVISA CHE

tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) il giorno **10 dicembre 2024**, alle ore **16.00** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche la procedura di

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

dei seguenti beni:

#### LOTTO UNICO

piena proprietà per l'intero di:

*Appartamento di civile abitazione di tipo popolare facente parte di un fabbricato condominiale di più grande dimensione ubicato a Marsala (TP) – rione case popolari denominato Amabilina, n. 532/A Pal. E Scala A, interno 5, piano 3 e confina con il vano scala sub.1, con l'unità immobiliare censita in catasto con il subalterno 17 e da tre lati con area libera. Si trova in zona periferica rispetto al centro città, ed è raggiunto dai principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 203, Part. 791, sub 16, Zc. 2, Categoria A2, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 503,55.*

*IL TUTTO COME MEGLIO DESCRITTO NELLA RELAZIONE DELL'ESPERTO* da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta e visionabile per come di seguito specificato.

L'immobile è **occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia**;

al valore d'asta di **euro cinquantaseimiladuecentoventicinque/80 (€ 56.225,80)**,

offerta minima **euro quarantaduemilacentosessantannove/35 (€ 42.169,35)**.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **euro duemila/00 (€ 2.000,00)**. In caso di gara, si precisa che in fase di rilancio in aumento non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

## **DETERMINA**

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

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

#### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate esclusivamente in via telematica con le modalità sotto elencate **entro le ore 23:59 del giorno 09/12/2024**, giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame (10/12/2024 ore 16:00); inviando il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati all'indirizzo PEC (posta elettronica certificata) del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it);
- al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c., **AMMESSI A DEPOSITARE LE OFFERTE TELEMATICHE TRAMITE L'APPOSITO MODULO MINISTERIALE**, al quale si accede dal portale del gestore [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) (il "manuale utente" per la presentazione dell'offerta telematica è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche"), **SONO ESCLUSIVAMENTE L'OFFERENTE PERSONALMENTE** ai sensi dell'art. 571 c.p.c. (O UNO DEGLI OFFERENTI O IL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETÀ OFFERENTE) **OVVERO IL SUO PROCURATORE LEGALE, CIOÈ L'AVVOCATO, ANCHE A NORMA DELL'ART. 579, ULTIMO COMMA, C.P.C.**, onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e ss. 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 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
  - o) *l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*
2. *Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dell'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 e messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f), e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*
4. *L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura 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 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.*

- 6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.*

### **Art. 13 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 casella 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.*
- 3. 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 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'articolo 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 informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

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

- 1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.*
- 2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, 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 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).*
- 4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.*

### **Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

- 1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.*
- 2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati e non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.*

**L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**

## **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

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

- 1.** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o la 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);
  - a)** se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
  - b)** se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni e si vuole escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile allegandola all'offerta;
  - c)** se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dai genitori – previa autorizzazione del giudice tutelare;
  - d)** se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e

dell'autorizzazione del giudice tutelare;

**e)** se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

**f)** qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

**2.** quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della firma digitale con la quale viene sottoscritta l'offerta. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

**3.** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Marsala;

**4.** l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta (prezzo base) indicato nel presente avviso di vendita ex art. 572 c.p.c.; il termine di pagamento del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già versata) e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione nel periodo feriale ma non prorogabile) (SALVA RATEIZZAZIONE SE AUTORIZZATA DAL G.E.) pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione versata; l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà essere di un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

**5.** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di tutta la documentazione allegata, dell'ordinanza di vendita e del presente avviso;

6. gli indirizzi previsti agli artt. 4 o 5 sopra citati e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

7. la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" o quelli previsti da altre normative), stilata sui moduli reperibili sul sito internet <https://www.tribunale.marsala.giustizia.it>, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015);

### **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 a pena d'inammissibilità:

**a)** bonifico attestante il versamento della cauzione pari almeno al 20% del prezzo offerto (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), indicando nella domanda il numero di CRO dell'operazione;

**b)** documento di identità dell'offerente; qualora l'offerente sia sposato in regime di comunione legale dei beni dovrà essere allegato anche un documento di identità del coniuge; qualora l'offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni voglia escludere il bene dalla comunione legale ai sensi dell'ult. cpv. dell'art. 179 codice civile, dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione;

**c)** procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

**d)** procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

**e)** 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;

f) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e di tutti gli allegati.

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Esclusivamente con bonifico bancario sul c/c numero **052914015771** intestato ad Edicom Finance s.r.l. con coordinate bancarie IT76B0326812000052914015771 aperto presso Banca Sella. **Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente fissato per la vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente.** L'importo deve essere pari ad almeno il 20% del prezzo offerto. Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione. Non saranno ritenute efficaci, altresì, le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a novanta giorni (termine sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, ma non prorogabile) dall'aggiudicazione;

#### **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. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; 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 successivo; durante il periodo della gara, ogni



partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. 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; non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nella ordinanza di delega.

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:

- a)** 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 ad un 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);
- b)** 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;

c) 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.

Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

## **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (soggetto a sospensione nel periodo feriale ma non prorogabile) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario solo se inferiore a 90 giorni. Resta salva, infatti, la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza che verrà presa in considerazione dal delegato o dal giudice ai fini della valutazione della migliore offerta). In via generale, si valutano sussistenti giustificati motivi che, a norma dell'art 573 c.p.c., giustificano il versamento rateale del prezzo entro un termine massimo di 12 mesi nel solo caso in cui il prezzo di aggiudicazione non sia inferiore ad € 100.000,00 (nel caso di versamento rateale il fondo spese dovrà essere versato unitamente alla prima rata).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, ed il professionista delegato procederà per la fissazione di una nuova vendita.

## **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 eventuali e 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 bancario intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RIF. 34/2024 TRIBUNALE DI MARSALA"**, IBAN IT45G0303281830010001024397, acceso presso la Banca Credito Emiliano S.p.A. (CREDEM) con causale "Asta lotto unico" entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro e non oltre 90 giorni dalla data di aggiudicazione (soggetto a sospensione nel periodo feriale ma non prorogabile), salvo autorizzazione del G.E. alla rateizzazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione. Al riguardo, si ritengono in via generale, sussistenti giustificati motivi che, a norma dell'art 573 c.p.c., giustificano il versamento rateale del prezzo entro un termine massimo di 12 mesi nel solo caso in cui il prezzo di aggiudicazione non sia inferiore ad €100.000,00 (nel caso di versamento rateale il fondo spese dovrà essere versato unitamente alla prima rata). In caso di mancato versamento del saldo-prezzo entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.
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 codice civile, 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. In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di dieci giorni dalla aggiudicazione), il delegato è tenuto a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà, nei dieci giorni successivi al deposito della nota riepilogativa del creditore fondiario, quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, nel termine indicato nell'offerta, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità sopra indicate; entro i 10 giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà dimostrare al professionista delegato l'avvenuto versamento della somma; l'indicazione da parte del professionista delegato all'aggiudicatario di dover versare al creditore fondiario somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto; in caso di fallimento del debitore, il professionista delegato assegnerà le somme secondo gli accertamenti, anche impliciti, operati in sede concorsuale. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il termine fissato nell'avviso di vendita, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato alla procedura.

4. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. In conformità a quanto previsto dall'art. 585, ult. 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., e fatto divieto al Conservatore dei Registri immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota”*. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura;

5. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo e comunque entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento di un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, (10% se prima casa) con un importo minimo di € 2.000,00, (destinato al pagamento di metà del compenso del professionista relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché delle relative spese generali, nonché degli oneri di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione e voltura catastale) mediante bonifico sul conto della procedura con la causale “fondo spese aggiudicatario” (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 T.U.B. che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal delegato). 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.

**DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**  
**ai sensi dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.**

Le formalità pubblicitarie previste a cura del professionista delegato sono le seguenti:

- 1) Inserimento di un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, almeno

45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto, sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";

2) i siti ulteriori individuati per la pubblicità, ex art. 490, II comma, c.p.c., di un avviso della vendita e dell'elaborato peritale completo di tutti i suoi allegati per almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto sono: [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it)

3) i siti ulteriori individuati, ex art. 490, III comma, c.p.c., per la pubblicazione a cura del Gestore della vendita telematica almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto, di un avviso di vendita contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima ammissibile, con espressa indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e richiamo ai siti internet ove è possibile reperire tutte le informazioni necessarie per partecipare alla vendita sono: [www.idealista.it](http://www.idealista.it); [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.subito.it](http://www.subito.it); [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it);

4) a richiesta del creditore, inserimento di un avviso della vendita, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, per una sola volta, su un quotidiano;

### **RENDE NOTO**

a) Le notizie relative alla situazione urbanistica, edilizia e catastale del compendio pignorato sono state desunte dalla relazione di perizia prodotta agli atti unitamente alla documentazione allegata, alla quale per maggiori informazioni si rinvia. Essa dovrà essere consultata dall'offerente, unitamente a tutti gli allegati, online sul sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), ove è possibile reperire ulteriori dettagli.

b) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. edilizia - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e fermo il disposto dell'art 2922 c.c, nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)), ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. 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;

c) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne 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;

**d)** 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. Gli abusi urbanistici in tali casi dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano. “Gli oneri di sanatoria”, già quantificati e detratti dal prezzo di stima, sono a carico dell'aggiudicatario.

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

Sono a carico del debitore e, per esso della procedura, le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali, CPA ed I.V.A.).

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

**f)** che, qualora l'aggiudicatario non lo esoneri, 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;

**g)** 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;

**h)** 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/delegato avv. Vito D'Arienzo, (codice fiscale DRNVTI70P11C286I – tel. 092481316 – 347/1935106 email: vito.darienzo70@gmail.com) 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 ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)).

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

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

Castelvetrano, 09/08/2024.

**Il professionista delegato**  
*avv. Vito D'Arienzo*