

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

**Ufficio Esecuzioni immobiliari**

**Nella procedura di espropriazione immobiliare**

**R.G.E. 145/2019**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA**

Il delegato, avv. Tommaso Greco, con studio in Bagheria (PA), via A. Vivaldi n. 7, tel. 091932506 e 3687217251, indirizzo e-mail: [tommasogreco@avvocatipalermo.it](mailto:tommasogreco@avvocatipalermo.it) - pec: [tommasogreco@legalmail.it](mailto:tommasogreco@legalmail.it)

vista l'ordinanza di vendita del G.ES. Dott.ssa Giovanna Debernardi del giorno 03.05.2022;

vista la relazione ipo catastale redatta dal Notaio Marcello Porfiri, in Cesena del 26.09.2019;

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 l'art. 569 c.p.c. e ss.;

- visto che il Gestore della vendita telematica nominato dal G.Es. è Edicom Finance S.r.l. ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it));

- considerato che la vendita del bene pignorato è soggetta alla normativa sul Credito Fondiario di cui all'art. 41 co. 4 del D.lgs n. 385/93;

- visto il verbale di asta deserta del secondo esperimento di vendita;;

- ritenuto, pertanto, di dover fissare la terza 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 sito in Godrano (PA), Contrada Biviere; La vendita è soggetta alla normativa in materia di credito fondiario.

**LOTTO UNICO:**

- Piena proprietà di un Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Godrano, contrada Biviere, di vani 8,5 catastali con circa 3.300 metri quadrati di terreno di pertinenza compresa l'area di sedime, identificato al NCEU del Comune di Godrano foglio 3, p.lla 699, piano T, 1 cat. A/2 cl. 3, vani 8,5, R.C. 658,48

L'immobile confina: a nord con particelle 1018 e 688, ad est con particelle 1429 e 1328, a sud con stradella poderale, ad ovest con particella 482.

L'immobile di cui sopra viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quali risultano dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, meglio descritti nella perizia di valutazione depositata il 21.04.2022 e successive integrazioni depositate a firma dell'Esperto Arch. Vincenzo Ferrigno, che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta unitamente alle circolari rese in materia dai Sigg.ri Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Termini Imerese; detta perizia che deve intendersi qui richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché con riferimento alla vigente normativa urbanistica, e che potrà essere consultata dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) , [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) , sul sito internet [asteannunci.it](http://asteannunci.it) e sui portali collegati al sistema [aste.click](http://aste.click).

L'immobile non è dotato di APE.

**Stato dell'immobile: (in corso di liberazione).**

**Data della vendita: 29.07.2024 alle ore 10:00**

**Prezzo base: € € 41.862,75**

**Offerta minima ex art. 571 c.p.c. : € 31.397,06**

**Rilancio minimo € 2.000,00**

#### **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 Arch. Vincenzo Ferrigno depositata il 21.04.2022 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](http://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.

Nella relazione tecnica il Ctu ha rilevato, tra l'altro, quanto segue:

#### Conformità catastale:

Come rilevato dal Ctu in perizia, non sussiste conformità catastale. Segnatamente, per il ctu: "*Dal confronto fra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato di fatto effettuato durante il sopralluogo, si rilevano le difformità che di seguito si evidenziano: -presenza di un capanno per ricovero attrezzi con base in c.a. e struttura in lamiera zincata; -presenza di tre volumi in muratura fra il magazzino e la tettoia, nel terrazzamento a quota + 1,20 m rispetto al piano del terreno; - tompagnamento, con muratura e*

*pannellatura di legno, della terrazza coperta; -modifica della volumetria del corpo B del fabbricato destinato ad abitazione, con demolizione della scala che conduce al lastrico solare, dello stesso lastrico solare e di parte della volumetria ad esso sottostante e ricostruzione di parte di essa; -diversa distribuzione interna dell'abitazione e chiusura della veranda con conseguente creazione di un nuovo volume; -modifica di un'apertura lungo il prospetto da finestra a porta finestra ed occlusione di quelle che originariamente si aprivano sul prospetto prospiciente la veranda; -mancata indicazione del terrazzo antistante il fabbricato". Dette difformità, secondo il perito, sono regolarizzabili "...mediante variazione della planimetria catastale tramite Docfa...le variazioni da apportare alla planimetria catastale, avverranno secondo quanto regolarizzabile dal punto di vista edilizio-urbanistico".*

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Il Ctu ha rilevato che sull'impianto elettrico non vi è evidenza documentale di dichiarazione di conformità mentre per l'impianto di riscaldamento il Ctu ha dichiarato che l'impianto non è a norma. Sul punto così osserva: "La caldaia che mette in funzione l'impianto di riscaldamento è alimentata a GPL, attraverso un serbatoio esterno, installato fuori terra. Il riferimento per questo tipo di installazioni non cade sulle norme edilizie o urbanistiche, bensì su quelle antincendio che in questi casi, prevedono che l'installazione necessiti di una documentazione tecnica da produrre ai fini della prevenzione antincendio ossia una SCIA, costituita da due sottofascicoli di cui uno va presentato al Comando provinciale dei Vigili del Fuoco competente ed uno custodito dal richiedente e che deve rimanere a disposizione per eventuali controlli. Il debitore non è riuscito a fornire la sua copia, non ricordando nemmeno la presentazione o meno della pratica e per tanto in difetto di ciò, verranno di seguito stimati gli oneri per la regolarizzazione della pratica antincendio, quantificati fra diritti per il procedimento e spese tecniche. Oneri stimati per SCIA ai fini della prevenzione antincendio: € 900,00 euro".

#### Sulla conformità edilizia:

In sede di Ctu, il perito ha riscontrato "...la non conformità edilizia dell'immobile rispetto al progetto approvato ed allegato alla concessione in sanatoria". Nello specifico il Ctu ha riscontrato le seguenti irregolarità: "Complessivamente l'immobile presenta diverse difformità rispetto allo stato assentito, sia nella parte destinata all'abitazione principale, sia nei corpi accessori. A quota +1,85 ml dal piano del terreno, nel fabbricato che costituisce l'unità abitativa principale (A), è stata chiusa la veranda con la conseguente creazione di un nuovo volume e la modifica della distribuzione interna e inoltre, è stata modificata una finestra in porta finestra sul prospetto est e sono state chiuse alcune aperture sia sul prospetto prospiciente la veranda, sia sul retro-prospetto. Sul fabbricato che costituisce i vani accessori diretti dell'abitazione (B), è stata operata invece una modifica sostanziale di una parte di esso, sì con diminuzione di volume e superficie, ma anche con modifica della sagoma, della struttura e della destinazione d'uso a seguito di demolizione e ricostruzione; una parte di esso adesso, risulta quasi fuso alla costruzione A, senza soluzione di continuità, tanto da divenire parte integrante della stessa, creando un corridoio ed un bagno che adesso fanno parte della superficie residenziale, mutando così la sua destinazione accessoria originale. Sono state demolite inoltre, la copertura piana in latero-cemento destinata a terrazza praticabile e la scala di accesso ad essa, la copertura piana in c.a. è stata sostituita da pannelli isolanti e l'altezza è passata da ml 2,55 a ml 2,69 nel punto medio (2,78 e 2,60 agli estremi). Un unico vano rimane come accessorio ad oggi, contrassegnato come ripostiglio; separato nella sua interezza da una tramezzatura, non presenta nemmeno una porta d'ingresso ma solo un'apertura finestrata lungo il nuovo corridoio. A quota +1,20, fra i corpi accessori C e D invece, che originariamente erano previsti come fabbriche isolate, sono stati edificati tre distinti volumi abusivi costituiti da due locali ed un disimpegno, in continuità fra la tettoia ed il locale di sgombero esistenti, in modo da creare un unico grande complesso di magazzini e locali di sgombero a servizio dell'abitazione; inoltre, la tettoia (o terrazza coperta) è stata tompagnata lateralmente con della muratura e frontalmente, dove si aprono gli infissi, con pannelatura in legno e risulta così trasformata in un ulteriore vano. Alla quota 0,00 del terreno infine, è stato eretto un capanno per ricovero attrezzi, di altezza media di ml. 2,82, costituito da un cordolo alla base in muratura e

pareti e tetto in lamiera zincata. Descrizione delle opere da sanare: Al fine di restituire la conformità edilizia all'immobile nel suo complesso, nel rispetto del titolo edilizio abilitativo che lo legittima, osservato che:

- si è in presenza di diverse costruzioni di nuova edificazione e di un intervento di parziale demolizione con ricostruzione, su un immobile già oggetto di condono edilizio;
- per gli stessi non è stata presentata alcuna richiesta di titolo abilitativo successivo alla concessione in sanatoria ottenuta;
- in relazione al condono edilizio la giurisprudenza ha chiarito che: -la domanda di condono edilizio concerne il perdono ex lege per la realizzazione sine titolo abilitativo, di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (violazione sostanziale); -la concessione del condono non implica una modifica dello strumento urbanistico e non comporta alcuna legittimazione o giustificazione in ordine alla realizzazione di opere ulteriori di trasformazione e ampliamento, destinate al mutamento delle destinazioni d'uso dei manufatti condonati, che restano invece assoggettati alle prescrizioni urbanistiche vigenti, non modificate per effetto del condono, che non ha certamente gli effetti di una variante. -la volumetria oggetto di domande di condono non può fare acquisire un qualche titolo per la conservazione in futuro della medesima volumetria, essendo la domanda di condono specificamente riferita non ad un volume o ad una superficie, ma ad uno specifico immobile già realizzato. Stante queste considerazioni, si ritiene quindi che: - non potendosi procedere alla sanatoria c.d. ordinaria ai sensi l'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 per la mancanza dei presupposti della doppia conformità richiesti dall'articolo di legge, relativamente alle volumetrie generate dalla chiusura della veranda, dal tompagnamento della tettoia, dalla costruzione di un capanno con struttura in lamiera zincata e dalle costruzioni in muratura che riguardano, sia quelle isolate, sia quella realizzata in aderenza dell'unità principale con la creazione di un disimpegno e di un bagno; - non trovandosi l'immobile, nelle condizioni previste dal combinato disposto dall'art. 40, c. 6, L. 47/85 e dall'art. 46, c.5, D.P.R. 380/01, in quanto, le modifiche abusive e le ragioni del credito risalgono ad una data che va ben oltre quella limite del 31/03/2003 fissata per l'ultimo condono edilizio (l. 326/2003); - l'unica via percorribile sia quella di praticare un ripristino allo stato assentito dei luoghi, per quanto riguarda tutti i volumi suddetti edificati abusivamente, operando la demolizione spontanea degli stessi e mantenendo, in riferimento al corpo B, il solo volume denominato ripostiglio che presenta sostanzialmente solo una tramezzatura che lo separa; regolarizzabili mediante sanatoria c.d. ordinaria risulterebbero invece modifiche riguardanti le aperture operate sui prospetti, la diversa distribuzione interna e la modifica della copertura del vano ripostiglio. Regolarizzabili mediante: -Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) per demolizioni spontanee dei volumi abusivi per il mantenimento del solo stato assentito; -SCIA in sanatoria e successiva segnalazione certificata per l'agibilità, per le modifiche apportate alle aperture lungo i prospetti, per la diversa distribuzione interna e la modifica della copertura del ripostiglio". I costi stimati per la regolarizzazione sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile così come determinato dal Ctu.

Sulla conformità urbanistica, il ctu, tra l'altro, ha accertato che: "L'area dove sorge il fabbricato è sottoposta a vincolo idrogeologico r.d.l. 3267/23 ed individuato dallo studio geologico l.r. 65/81 e s.m.i. come area urbanisticamente utilizzabile - zona stabile. La costruzione è stata edificata con Concessione edilizia in Sanatoria ottenuta con condono edilizio ai sensi dell'art. 31, c. 3 della legge 47/85".

Con riferimento ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile il ctu ha rilevato nella relazione tecnica la sussistenza di "atto impositivo di servitù (servitù di attingere acqua" con riferimento "...all'atto di vendita del 20/05/1980 con il quale i dante causa degli attuali proprietari, acquistavano il terreno su cui sarebbe sorto il fabbricato oggetto del pignoramento, conteneva l'obbligo da parte dell'acquirente, di scavare e realizzare a sue totali spese, nel terreno in oggetto, un pozzo e relativi impianti al fine di attingere acqua per uso irriguo. Si conveniva tra le parti che, la venditrice, avrebbe avuto diritto di attingere acqua da detto pozzo, in ragione di metà di quella effettivamente erogabile senza alcun onere o esborso a suo carico. L'atto di compravendita del 16/09/2011, con il quale i debitori acquistano il fabbricato ed il terreno ad esso pertinenziale, non ne fa menzione specifica ma trasferisce il bene con servitù attive e passive e con quelle che risultano dallo stato dei luoghi".

L'immobile inoltre non è dotato di APE. Superficie commerciale 133 mq.

## 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>, entro il termine di quindici giorni anteriori alla celebrazione della vendita.

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.

## Soggetti che possono partecipare alle operazioni di vendita

Come previsto dal DM 32/2015 art. 20 *“Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura (...)”*.

## Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche devono essere inviate 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.

## Modalità di versamento della cauzione

Per le offerte telematiche, 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: **IT72M0200843641000106473597** (BIC: UNCRITM1K20).

con la seguente causale: **Proc. es. Imm. RGEI n. 145/2019** 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 entro le

ore 24,00 del giorno precedente la data della vendita (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, dovendosi in ogni caso rispettare il termine di accredito come sopra indicato).

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

### **Modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento**

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario è tenuto al **versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, nella misura del 80% in favore del creditore fondiario** (*compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito*) **entro 60 giorni dall'aggiudicazione, nella misura del restante 20%** ( *salvo il diverso importo stabilito dal delegato con riferimento alla nota di precisazione del credito formata dal creditore fondiario* ), **dedotta la cauzione, sul conto della procedura** a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, **entro 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero entro altro termine inferiore indicato nell'offerta**. L'aggiudicatario è tenuto, infine, a versare l'importo dovuto a titolo di spese di trasferimento ( quota parte del 50% del compenso del professionista incaricato per la predisposizione del decreto di trasferimento, oneri tributari e spese di trascrizione relative al decreto di trasferimento), nella misura forfettariamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione, che sarà comunicata entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato, **sul conto della procedura entro 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta**.

Se il saldo del prezzo di aggiudicazione o le spese di trasferimento non sono depositate nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, oltre all'addebito dell'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, e quindi dispone un'asta nuova. Nel caso di ammissione al pagamento rateale la disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il Giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto costituisce titolo esecutivo per il rilascio. All'aggiudicatario inadempiente sarà anche addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, rispetto a quanto ricavato unito confiscata.

### **Assistenza**

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica** :

#### **Per Edicom:**

- 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;
- E-mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it);
- 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

Bagheria-Termini Imerese, 18.04.2024

Il Professionista Delegato

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.