

Studio Legale  
**Rosaria PARISI**  
Avvocato  
Via Camillo Benso Conte di Cavour, 17  
90040 CAPACI (PA)  
Tel./Fax 091 8778318 – Cell. 393 5365503



## **TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

### **Ufficio Esecuzioni immobiliari**

Nella procedure di espropriazione immobiliare riunite  
**R.G.E. n° 120/2010+72 e 90/2011+222/2018 R.Del.n°104/2013**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA (QUINTO TENTATIVO)**

Il delegato, **avv. Rosaria Parisi**, con studio in Capaci (PA) via Camillo Benso Conte di Cavour n°17, tel. 091 8778318 – cell. 393 5365503, indirizzo e-mail avv.rosariaparisiliberio.it – PEC avv.rosariaparisipecc.it

- vista l'**ordinanza di vendita** emessa ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal G.Es. del Tribunale di Termini Imerese in data 19.11.2013, sue proroghe e le successive integrazioni e modifiche;
- vista la relazione notarile a firma del Notaio Enrico Siracusano del 21.06.2010, depositata agli atti del procedimento portante il n°120/2010 r.g.e. di questo Tribunale;
- vista la relazione notarile a firma del Notaio Giuseppe Balestrazzi del 01.07.2011, depositata in data 18.08.2011 agli atti del procedimento portante il n°72/2011 r.g.e. di questo Tribunale;
- vista la relazione notarile a firma del Notaio Francesco Leo del 06.07.2011, depositata agli atti del procedimento portante il n°90/2011 r.g.e. di questo Tribunale;
- vista la relazione notarile a firma del Notaio Vincenzo Melli del 28.12.2018, depositata agli atti del procedimento portante il n°222/2018 r.g.e. di questo Tribunale;
- visto il provvedimento reso in data 06/10.07.2017 con il quale è stata autorizzata la vendita della piena proprietà dell'immobile staggito, stante la non opponibilità alla procedura della costituzione di usufrutto in favore dei genitori di una degli esecutati, giusta scrittura privata del 06.12.2006 sottoscritta alla presenza del not. V.Marretta;
- vista la nota di chiarimento fornita il 15/23.06.2023 dal C.T.U. Ing. Maurizio Di Paola;
- visto il provvedimento di rimessione atti per prosecuzione attività di vendita del 30.07.2024, con previsione delle riduzioni da applicare per le successive quattro vendite, rispettivamente del 40% per le prime tre e del 30% per l'ultima;
- ritenuto che occorre procedere alla fissazione di vendita senza incanto, in ossequio alle circolari in merito emesse dai Giudici dell'Esecuzione della Sezione – e da ultimo quelle del 20.12.2017, 19.02.2018, 18.04.2018, 03.06.2020 e 18.01.2021;
- **che la vendita è soggetta alla normativa sul Credito Fondiario ex D. Lgs.vo n°385 del 01.09.1993 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia) LIMITATAMENTE AL LOTTO 1 DEL PRESENTE AVVISO;**
- visti i verbali di vendita deserta del 10.10.2017, 06.03.2018, 09.11.2023 e 04.06.2024;
- visto il provvedimento reso dal magistrato il 22.11.2024 con il quale è stata pronunciata la decadenza dall'aggiudicazione del lotto 2, ex art.587 c.p.c. e fissata la prosecuzione delle operazioni di vendita allo stesso prezzo base del precedente tentativo, limitatamente a tale bene;
- visti gli artt. 569 e ss., nonché i provvedimenti e le circolari dei Giudici sopra richiamati

**AVVISA**

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

della vendita sincrona pura senza incanto della piena proprietà dei seguenti immobili:

### **LOTTO UNO**

- Costruzione per civile abitazione (villa) ubicata in Baucina, Contrada Rini, costituita da piano terra/primo e piano di copertura identificato al N.C.E.U. di Baucina al fg. 11 p.lla 1444 sub 6 (ex 1097) cat. A/7, cl.U – 14vani – rendita €.903,80, superficie commerciale mq.391 ca.
- Fabbricato ad una elevazione a destinazione magazzino identificato al fg.11 p.lla 1779 censito con categoria C/2 classe 4 consistenza 18 mq R.C. € 16,73
- Fabbricato ad una elevazione allo stato grezzo dichiarato ancora in corso di costruzione identificato al fg.11 p.lla 1785 censito con categoria fittizia F/3 senza rendita.
- Terreno circostante i tre fabbricati costituito dalle particelle sempre del fg. 11:
  - 698 di mq 3.441 incolto produttivo di classe 2<sup>^</sup> R.D. € 0,53 R.A. € 0,18;
  - 703 di mq 1.910 seminativo di classe 4<sup>^</sup> R.D. € 3,95 R.A. € 0,89;
  - 704 di mq 1.551 incolto produttivo di classe 2<sup>^</sup> R.D. € 0,24 R.A. € 0,08;
  - 1784 (ex 1134) di mq 1.775 incolto produttivo di classe 2<sup>^</sup> R.D. € 0,28 R.A. € 0,09;
  - 1781 (area di sedime della costruzione) di mq.137 incolto produttivo di classe 2<sup>^</sup> R.D. € 0,02 R.A. € 0,01.

**Prezzo base: €. 53.574,00**

**Offerta minima efficace: €. 40.181,00**

**Rialzo minimo: €. 2.000,00**

**Il prezzo come sopra determinato tiene conto delle spese di circa €.30.000,00 interamente a carico dell'aggiudicatario e necessarie per il ripristino dei luoghi rispetto al progetto approvato con autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n°22, prat. N°3 del 17.03.1993, come meglio specificato nell'elaborato peritale in atti (relazione del 07.12.2012 pagg.36-39 e 45) dove risulta anche che l'aggiudicatario non potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'ultimo comma dell'art.40 della L.47/85, così come recepito dalla L.N. 326/03; **tiene, altresì, conto delle spese quantificate in circa €.35.000,00** interamente a carico dell'aggiudicatario (cfr. pag. 6 relazione 01.12.2022), necessarie per la regolarizzazione catastale ed il completamento della pratica di Sanatoria già presentata “...in termini di oblazioni, conguagli, pareri e spese tecniche...” e così per un totale di **€.65.000,00** (cfr. pag. 3 nota di chiarimento via mail giugno 2023)**

L'immobile, in mediocre stato di manutenzione, è occupato dai genitori di una degli esecutati, che hanno sul bene usufrutto con diritto di accrescimento, non opponibile alla procedura, poiché non trascritto.

### **LOTTO DUE**

terreno sito in Baucina, C.da Suvarita, identificato al N.C.T. del comune, al fg. 7, p.lle 798 e 797.

**Prezzo base €. 465,00**

**Offerta minima efficace €. 349,00**

**Rialzo minimo: €. 500,00**

**Data della vendita**

**25.09.2025 h.16:00 e ss.**

## 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 nelle relazioni di stima a firma dell'esperto Ing. Maurizio Di Paola depositata il 07.12.2012, successiva integrazione depositata il 15.05.2013, nonché del 30.11.2021, 01.12.2022, 12.12.2022 e nota di chiarimento via mail di giugno 2023, reperibili 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.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sui portali collegati al sistema aste.click, cui si rimanda e si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Il Delegato avv. Rosaria Parisi è stato nominato anche Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visita dei predetti beni dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, sino a quindici giorni prima della data fissata per la vendita, termine ultimo anche fissato per il sopralluogo.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando i numeri telefonici 091 8778318 o 393 5365503, ovvero via e-mail all'indirizzo di posta elettronica [avv.rosariaparis@libero.it](mailto:avv.rosariaparis@libero.it).

### SOGGETTI CHE POSSONO PARTECIPARE O ASSISTERE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Alla vendita, tranne il debitore, può partecipare chiunque, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche ai sensi dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

Si rinvia, inoltre, al D.M. del 26.02.2015 n°32, intitolato *“Regolamento recante le regole tecniche e operative per lo svolgimento della vendita dei beni mobili e immobili con modalità telematiche nei casi previsti dal codice di procedura civile, ai sensi dell'articolo 161 -ter delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile.”*, per quanto qui non espressamente previsto.

### 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; saranno ritenute valide, comunque, le offerte dove la cauzione sia accreditata sul conto corrente della procedura di cui infra, sino alle ore 24:00 del giorno precedente la data della vendita.

**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, **pari al 10% del prezzo offerto**, dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva ed intestato a “*ESEC.IMM.RIUN.N.120/2010+72 E 90/2011+222/2018 TRIB.TERMINI*”, il cui IBAN è il seguente:

**IT 02 W 02008 43641 000105934414**

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico – **nella cui causale va indicato anche il lotto per il quale la stessa è versata, oltre quanto previsto nelle richiamate “Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure”** - 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).

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle “Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure” già richiamate.

#### VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

Trattandosi di procedimento relativo a **mutuo fondiario**, stipulato ai sensi del D. Lgs.vo n°385 del 01.09.1993 (T.U. delle leggi in materia bancaria e creditizia) **PER IL LOTTO UNO, MEGLIO PRIMA INDICATO**, qualora l’aggiudicatario o l’assegnatario non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall’art. 41, comma 5, T.U., sarà tenuto a versare **entro 60 (sessanta) giorni** dalla aggiudicazione/assegnazione o nel minore termine indicato nell’offerta di acquisto, il **SALDO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**, dedotta la cauzione, **nella misura del 80% in favore del creditore fondiario** (*compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito*); la **restante quota del 20%**, a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili, andrà versata **sul conto corrente della procedura**.

**GLI ONERI, I DIRITTI E LE SPESE DI TRASFERIMENTO**, nella misura presuntivamente determinata nel **20%** del prezzo di aggiudicazione - salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato - andranno invece versati **sul conto corrente della procedura entro 120 (centoventi) giorni** dall’aggiudicazione/assegnazione o nel minor termine indicato nell’offerta di acquisto.

**Per il LOTTO DUE**, non soggetto alla normativa sul Credito Fondiario di cui al precedente capoverso, invece, **in caso di aggiudicazione** l’offerente è tenuto al **versamento del SALDO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**, dedotta la cauzione, e **GLI ONERI, I DIRITTI E LE SPESE DI TRASFERIMENTO**, nella misura presuntivamente determinata nel **20%** del prezzo di aggiudicazione - salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato **ENTRO 120 (CENTOVENTI) GIORNI** dalla aggiudicazione o nel minore termine indicato nell’offerta di acquisto, **mediante accredito sul conto corrente della procedura sopra indicato**.

#### 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); 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.

Capaci (PA), 29 aprile 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

*avv. Rosaria Parisi*



## 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 seguente link: [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; quando 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, riaccredita 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 prededucazione 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.