

AVVISO DI VENDITA
TRIBUNALE ORDINARIO DI MARSALA
G.E. DOTT. GIARDINA
PROC. N. 22/2020 R.G.
PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. STEFANIA BUA
TEL. 3408148087 - MAIL stefaniabua@hotmail.com

L'Avv. **Stefania Bua**, con studio in Marsala, nella via Grazia Vecchia, 14, professionista delegato della procedura su indicata

AVVISA

che il **giorno 21.05.2024, alle ore 16:00** – tramite il portale WWW.GARAVIRTUALE.IT con l'esame delle offerte telematiche, avrà inizio la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO n. 1: piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di fabbricato urbano di tipo bifamiliare ad una elevazione, sito in Castelvetro, nella contrada Belice di mare s.n.c. Identificato al NCEU al Fgl. 144, P.lla 29/4 Cat. A/3 cl.7, vani 3.5, posto al piano terreno ed avente R.C. di Euro 216,91; Il bene è costituito da un immobile per civile abitazione facente parte di un fabbricato ad una elevazione fuori terra, che condivide con il bene costituente il LOTTO B di stima. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in c.a. I muri perimetrali sono invece realizzate in laterizio. Vi si accederebbe da due porte di cui una principale ma, dal momento che tutti le aperture relative agli infissi esterni risultano essere state murate, al fine di avere accesso all'immobile, si sfrutta una porta con infisso ligneo presente posteriormente al fabbricato rispetto al cancello di ingresso principale. L'immobile si presenta completamente difforme dalla sua descrizione in planimetria catastale. Infatti l'immobile è privo di qualsivoglia finitura. Pavimento, impianti idrico, elettrico e termico, tramezzi e infissi interni, sono mancanti a tal punto che anche il setto separatore dell'immobile con il limitrofo e complanare LOTTO B, risulta demolito. In ogni caso non si riscontrano i criteri minimi essenziali per poter definire l'immobile in questione come abitabile, mancando questo del pavimento, scavato per circa 10 cm, impianti per civile abitazione, eradicati, infissi interni ed esterni, anche questi smontati e le aperture murate. In base a quanto riportato sulla planimetria catastale, non può verificarsi la conformità dell'immobile alla medesima in quanto l'immobile, come precedentemente detto, è privo di tramezzatura interna. Dalla lettura dell'atto di trasferimento della proprietà, si legge:”
La dott.ssa..., nella qualità di commissario liquidatore protempore della ..., dichiara, ai sensi della

vigente normativa urbanistica, che la costruzione del complesso immobiliare in oggetto è stata realizzata giusta concessione edilizia n.56 rilasciata dal Comune di Castelvetro in data 16 luglio 1986, trascritta il 4 agosto 1986 ai nn.14320/11983”.

L'immobile nella sua attuale configurazione e disposizione interna, presenta evidenti incongruità se si osserva la piantina catastale e la si confronta con lo quella dello stato di fatto.

Le modifiche alterano la regolarità dell'immobile in quanto, sebbene la distribuzione delle aperture, porte e finestre esterne, sia conforme al quanto comunicato agli enti preposti, è inesistente il setto di separazione con l'immobile complanare presente al la P.lla 29 sub 6, anche questo per civile abitazione ma con una identificazione catastale a parte.

Inoltre l'immobile manca di ogni requisito impiantistico e soprattutto dei servizi igienici, la cui presenza e conformità alle norme vigenti, sono requisito fondamentale non solo per la conformità urbanistica dell'intero immobile ma condizione necessaria per l'acquisizione del visto di abitabilità. Il tutto come da perizia di stima cui si rinvia.

Il prezzo base della vendita è di Euro 19.377,00

L'offerta minima ammissibile è di Euro 14.533,00

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00**

LOTTO B: piena proprietà di un immobile urbano per civile abitazione sito in Castelvetro, nella contrada Belice di mare s.n.c Identificato al NCEU al Fgl. 144, P.lla 29/6 Cat. A/3 cl.7, vani 3.5, posto al piano terreno ed avente R.C. di Euro 109,49; trattasi di un immobile per civile abitazione facente parte di un fabbricato ad una elevazione fuori terra, che condivide con il bene costituente il LOTTO A di stima. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in c.a. I muri perimetrali sono invece realizzate in laterizio. L'immobile esternamente si presenta in mediocre stato di conservazione. l'immobile è privo di qualsivoglia finitura. Vi si accederebbe da due porte di cui una principale ma, dal momento che tutti le aperture relative agli infissi esterni risultano essere state murate, al fine di avere accesso all'immobile, si sfrutta una porta con infisso ligneo presente posteriormente al fabbricato rispetto al cancello di ingresso principale. L'immobile presenta le aperture ove erano alloggiati gli infissi esterno murate. L'immobile si riscontra lo stesso completamente difforme dalla sua descrizione in planimetria catastale. Infatti l'immobile è privo di qualsivoglia finitura. Pavimento, impianti idrico, elettrico e termico, tramezzi e infissi interni, sono mancanti a tal punto che anche il setto separatore dell'immobile con il limitrofo e complanare LOTTO A, risulta demolito. In ogni caso non si riscontrano i criteri minimi essenziali per poter definire l'immobile in questione come abitabile, mancando questo del pavimento, scavato per circa 10 cm, impianti per civile abitazione, eradicati, infissi interni ed esterni, anche questi smontati e le aperture murate. In base a quanto riportato sulla planimetria catastale,

non può verificarsi la conformità dell'immobile alla medesima in quanto l'immobile, come precedentemente detto, è privo di tramezzatura interna. Dalla lettura dell'atto di trasferimento della si legge:” *La dott.ssa ..., nella qualità di commissario liquidatore protempore della ..., dichiara, ai sensi della vigente normativa urbanistica, che la costruzione del complesso immobiliare in oggetto è stata realizzata giusta concessione edilizia n.56 rilasciata dal Comune di Castelvetro in data 16 luglio 1986, trascritta il 4 agosto 1986 ai nn.14320/11983*”.

L'immobile nella sua attuale configurazione e disposizione interna, presenta evidenti incongruità se si osserva la piantina catastale e la si confronta con lo quella dello stato di fatto. Le modifiche alterano la regolarità dell'immobile in quanto, sebbene la distribuzione delle aperture, porte e finestre esterne, sia conforme al quanto comunicato agli enti preposti, è inesistente il setto di separazione con l'immobile complanare presente alla P.IIa 29 sub 4, anche questo per civile abitazione ma con una identificazione catastale a parte. Inoltre l'immobile manca di ogni requisito impiantistico e soprattutto dei servizi igienici, la cui presenza e conformità alle norme urbanistiche vigenti, sono requisito fondamentale non solo per la conformità urbanistica dell'interno immobile ma condizione necessaria per l'acquisizione del visto di abitabilità. Il tutto come da perizia di stima cui si rinvia.

Il prezzo base della vendita è di Euro 26.400,10

L'offerta minima ammissibile è di Euro 19.801,00

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00**

LOTTO C: capannone artigianale ad una campata sito in Castelvetro, nella contrada Belice di mare s.n.c Identificato al NCEU al Fgl. 144, P.IIa 29/2 Cat. C/2 cl.6, mq 230, posto al piano terreno ed avente R.C. di Euro 558,29; L'immobile è costituito, come è possibile apprendere anche osservando la planimetria catastale allegata alla presente relazione, da un capannone artigianale, stante le dimensioni comunque contenute, che costituisce fabbricato a se stante rispetto al resto del complesso edilizio.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in acciaio annegata in basamento in c.a.. Montanti, traverse, capriate, arcarecci, sono tutti in acciaio mentre i muri perimetrali sono invece realizzate in laterizio.

La copertura del capannone si appoggia sullo scheletro in acciaio costituito da capriate ed arcarecci. All'esterno la copertura è realizzata in eternit, cosa che di per sé, se opportunamente mantenuto, non costituisce motivo di violazione alle norme edilizie. All'interno è presente un rivestimento in pannello sandwich che funge da isolante, anch'esso appoggiato alla struttura in acciaio.

L'immobile è privo di qualsivoglia finitura, altro non fosse che per l'intonaco interno che peraltro risulta essere fortemente ammalorato, in alcuni punti, molto frequenti, scrostato. Impianto idrico ed elettrico

sono essenziali limitandosi a pochi punti di fruizione. Dalla lettura dell'atto di trasferimento della proprietà, si legge *“ai sensi della vigente normativa urbanistica, che la costruzione del complesso immobiliare in oggetto è stata realizzata giusta concessione edilizia n.56 rilasciata dal Comune di Castelvetro in data 16 luglio 1986, trascritta il 4 agosto 1986 ai nn.14320/11983”*.

L'immobile nella sua attuale configurazione e disposizione interna, non presenta evidenti incongruità se si osserva la piantina catastale e la si confronta con lo quella dello stato di fatto. L'immobile manca dei servizi igienici, la cui assenza non apporta pregiudizio al rispetto delle norme urbanistiche vigenti. Il tutto come da perizia di stima cui si rinvia.

Il prezzo base della vendita è di Euro 14.694,00

L'offerta minima ammissibile è di Euro 11.021,00

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 2.000,00**

Per una migliore descrizione e per ogni altra notizia concernente la situazione urbanistica, catastale e -più in generale- l'immobile oggetto di vendita, si rinvia alla relazione di stima redatta dall'esperto e agli atti allegati - da intendersi parti integranti del presente avviso- che devono essere consultati dall'offerente anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene.

Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e per effetto della delega disposta dal giudice, tutte le attività che devono essere compiute -a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c.- in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio o nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

Il professionista delegato

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 di acquisto.

Le offerte di acquisto devono essere presentate con modalità telematica entro il giorno precedente a quello fissato dal delegato per il loro esame.

Ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente ovvero il suo procuratore legale,

cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 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 seguenti del decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 che qui 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 é 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 dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal

Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 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 posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 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 o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

2. Contenuto dell'offerta

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

a. Il nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale o la partita IVA, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

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

All'uopo si precisa che il G.E. ha stabilito, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. CHE L'OFFERTA TELEMATICA POSSA ESSERE PRESENTATA UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) O DAL SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART.579 UL.CO.C.P.C.

c. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero o altro dato identificativo del lotto, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Marsala.

- d.** L'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione; l'importo versato a titolo di cauzione, 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. TRN, o codice simile, composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN; non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri né inseriti spazi, caratteri speciali o trattini).
- e.** L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- f.** L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 12 del citato decreto n. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste.
- g.** Il recapito di telefonia mobile dell'offerente o del procuratore legale che ha effettuato il deposito.

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, i seguenti documenti.

- a) Copia del bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decriptata).
- b) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente -ai sensi di legge- intenda escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale.
- c) Procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- 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.

g) La richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

h) L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva ai sensi dell'art. 585 c.p.c..

4. Modalità di versamento dalla cauzione

La cauzione deve essere versata esclusivamente con bonifico sul conto corrente bancario numero **052914015771 intestato a EDICOM FINANCE SRL, aperto presso BANCA SELLA con coordinate bancarie IT76B0326812000052914015771.**

Nella causale del bonifico sarà indicato "Proc. Es. 22/2020 – versamento cauzione".

La cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere accreditata un giorno prima (esclusi sabato, domenica e festivi) del giorno di termine ultimo per la presentazione della domanda ed essere di importo pari ad almeno il 20 per cento del prezzo offerto.

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 eventuale presenza in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e all'ora sopra indicati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita. Gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, 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 nell'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.

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 versata ed al netto degli eventuali oneri applicati dall'istituto di credito.

7. Termini per il saldo prezzo

In caso di aggiudicazione, il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, solo se inferiore a 90 giorni.

8. Offerta per persona da nominare

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

9. Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque

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

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO

DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto nel seguente 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 della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 90 giorni dalla data di vendita.

2. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate nel precedente punto 1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

3. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare se possibile nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante; entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto della procedura. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. nel decreto di trasferimento, il giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di ... da parte di ... a fronte del contratto di mutuo a rogito... del.... e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei Registri immobiliari presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

4. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento di un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (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, voltura catastale e spese di cancellazione dei gravami). L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte

dell'aggiudicatario del fondo spese. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. In caso di mancato versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) entro il termine indicato nell'offerta, il giudice delegato (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE

Sono previste le seguenti formalità pubblicitarie a cura dal professionista delegato.

1. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ove saranno presenti l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, copia della perizia, le planimetrie e congrua documentazione fotografica. La pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 45 giorni prima della data finale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

2. Il sito internet, individuato per la pubblicità ex art. 490, secondo comma, c.p.c., in cui sono reperibili l'ordinanza di vendita, l'avviso di vendita, sono i seguenti: www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it.

*

SI RENDE NOTO QUANTO SEGUE

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

b) 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.

c) 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.

d) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e

sequestri che saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

e) 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.

ULTERIORI PRECISAZIONI

1. 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..
2. Avvenuta l'aggiudicazione o la assegnazione, i curatori inizieranno ovvero continueranno le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.
3. le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;
4. Gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito dell'offerta dal gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Marsala 11.03.2024

Il professionista delegato
Avv. Stefania Bua