



**Avv. Andrea Giovanni Cartella**

Patrocinante in Cassazione  
90020 Sciara (PA) – Via P.pe di Sciara,95  
☎ 091.8994640 – 3471384350  
Pec:andrea.cartella@cert.avvocatitermini.it

**TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Nella procedura di espropriazione immobiliare  
N. 11/2022 R.G.ES riunito al nr. 95/2023 R.G.ES

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

Il Delegato **Avv. Andrea Giovanni Cartella**, con studio in Sciara (PA) nella Via Principe di Sciara n° 95 Cell. 3471384350 – Tel. 0918994640, indirizzo e-mail:andreamartella@libero.it, pec:andrea.cartella@cert.avvocatitermini.it;

- Vista l'ordinanza di vendita dei beni oggetto del procedimento esecutivo immobiliare n. 11/2022 R.G. Es. emessa dal G.E. Dott.ssa Giovanna Debernardi dell'11.01.2024;
- Visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- Viste le direttive dei Giudici dell'Esecuzioni del Tribunale di Termini Imerese contenute nelle circolari del 03.06.2020 e del 18.01.2021;
- Viste le disposizioni generali in materia di vendita immobiliare sincrone pure dettate dal Tribunale di Termini Imerese, le quali allegate al presente avviso ne fanno parte integrante;

**AVVISA**

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

Della vendita sincrona pura senza incanto del seguente bene immobile sito nel **Comune di Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Piana Calzata - viale San Francesco n.54** e nello specifico:

**Lotto Unico:**

1) Unità immobiliare consistente in porzione di villa bifamiliare con corte di pertinenza esclusiva, ubicata all'interno n. 5 di un complesso residenziale sito in Viale San Francesco n. 54, Contrada Piana Calzata nel Comune di Campofelice di Roccella (PA). L'accesso al Lotto Unico avviene tramite un cancello scorrevole che immette nella corte di pertinenza esclusiva, costituita in parte da un piazzale in battuto di cemento destinato a parcheggio e un giardino con piantumazione varia sia sul fronte che sul retro-prospetto. La porzione di villa bifamiliare è distribuita su un unico livello fuori terra, rialzato rispetto al livello stradale, oltre ad un piano sottotetto.

Al piano terra trovasi un portico con pavimentazione in ceramica e ringhiere in ferro battuto, un vano d'ingresso adibito a soggiorno con all'interno una piccola cucina in muratura illuminata da due finestre ed una portafinestra, un ripostiglio sottoscala ed un disimpegno che dà accesso a due camere da letto ed a un servizio igienico, tutti dotati di aperture verso l'esterno. Il piano sottotetto, al quale si accede tramite una scala con rampe a forma di "L" che si diparte dal soggiorno, è costituito da un unico grande vano adibito

a locale di sgombero, che presenta due porzioni a differente altezza l'una dall'altra di 43 cm. L'Unità immobiliare è identificata al catasto Fabbricati del Comune di Campofelice di Roccella - al foglio 7 particella 3218 sub 1 cat. A/7 classe 3 consistenza 4,5 vani superficie catastale 86 mq escluse aree scoperte mq 79 e rendita €. 383,47 piano T.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

2) Strada condominiale, ubicata all'interno del complesso residenziale sito in viale San Francesco n.54 nel Comune di Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Piana Calzata, avente larghezza compresa tra 3,35 e 3,70 m e lunghezza di circa 300 m, è ricoperta con tappetino di asfalto bituminoso nonché delimitata perimetralmente, nel lato Nord-Ovest, da un muretto in c.a. alto circa 50 cm con soprastante ringhiera ancorata a paletti in ferro, mentre nel lato Nord-Est è delimitato da muretto in pietra calcarea alto circa 50 cm con soprastante ringhiera in ferro alternato a cancelli carrabili e pedonali indipendenti. Mediante quest'ultimi si accede alle singole unità abitative del complesso residenziale e nello specifico all'interno n.5, ossia la villetta bifamiliare di cui sopra, identificata al catasto terreni del Comune di Campofelice di Roccella - al foglio 7 particella 2943-2946-2947 per il diritto di Proprietà pari a 1/11.

**Stato di possesso:** libero.

**DATA DELLA VENDITA: 31.05.2024 ore 10:00**

**PREZZO BASE: € 79.534,49**

**OFFERTA MINIMA: € 59.650,87**

**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00**

#### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura tramite la piattaforma telematica della società Edicom Finance S.r.l., quale gestore della vendita telematica, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015 [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) PDG d'iscrizione n. 3 del 04/08/2017 di cui l'autorizzazione all'art. 2 lett. b) D.M. 32/2015.

Si invitano le parti costituite, i creditori e gli offerenti, tranne i debitori, a partecipare alla vendita telematicamente per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti.

Ai sensi dell'art. 20 commi 1 e 2 del D.M. 32/2015 "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.

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

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

Piena ed intera proprietà di porzione di villa bifamiliare ubicata nel complesso residenziale Bahia Beach, in Contrada Piana Calzata nel Comune di Campofelice di Roccella (PA), Viale San Francesco n.54, interno 5, con secondo accesso carrabile da Via dei Normanni n.100. Il Lotto è censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 7, p.lla 3218, sub 1 ed è costituito da una corte e giardino di pertinenza esclusiva, ed un fabbricato ad unica elevazione fuori terra oltre piano sottotetto. Al piano terra si accede tramite un portico coperto, ed è composto da ingresso su cucina/soggiorno con ripostiglio, due vani adibiti a camere da letto e servizio igienico. I vani risultano tutti illuminati e con areazione

naturale. Al piano sottotetto, accessibile tramite scala in muratura, è presente un unico grande vano con copertura a falde ed anch'esso illuminato e con areazione naturale. Sia gli esterni che le finiture interne dell'immobile si presentano in ottimo stato di manutenzione. La superficie commerciale del piano terra è pari a 63,11 mq, il portico ha superficie utile di 26,44 mq, il sottotetto ha superficie utile pari a 49,11 mq, mentre gli spazi esterni presentano una superficie pari a 281,47 mq. La superficie commerciale totale del Lotto Unico è pari a 95,16 mq.

Il Lotto confina a nord con altra porzione della bifamiliare, a est e sud con proprietà di terzi, mentre ad ovest con la strada condominiale.

A ciò aggiungasi la strada condominiale, ubicata all'interno del complesso residenziale sito in viale San Francesco n.54 nel Comune di Campofelice di Roccella (PA) - Contrada Piana Calzata, avente larghezza compresa tra 3,35 e 3,70 m e lunghezza di circa 300 m, è ricoperta con tappetino di asfalto bituminoso nonché delimitata perimetralmente, nel lato Nord-Ovest, da un muretto in c.a. alto circa 50 cm con soprastante ringhiera ancorata a paletti in ferro, mentre nel lato Nord-Est è delimitato da muretto in pietra calcarea alto circa 50 cm con soprastante ringhiera in ferro alternato a cancelli carrabili e pedonali indipendenti. Mediante quest'ultimi si accede alle singole unità abitative del complesso residenziale e nello specifico all'interno n.5, ossia la villetta bifamiliare di cui sopra.

Tale stradella viene posta in vendita per la quota di proprietà pari a 1/11.

Gli immobili di cui sopra vengono posti 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 relazione di stima depositata il 17.10.2022 e nella relazione integrativa del 10.11.2023 a firma dell'Ing. Vincenzo Barranti, che devono intendersi qui richiamate e trascritte ed alle quali si fa rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, che potrà essere consultata dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet **www.astegiudiziarie.it.**, **www.immobiliare.it** e sui portali collegati al sistema **aste.click**.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

Per tutto quanto non indicato si rimanda alla relazione di stima a firma dell'Ing. Fabrizio Ferro.

#### **Situazione catastale e regolarità edilizia (per ulteriori dati e informazioni si rimanda interamente alle perizie estimative).**

Dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale dell'immobile in oggetto (presentata in data 30.05.2007) e lo stato dei luoghi, si evidenzia al piano terra la traslazione dei tramezzi che delimitano i vani adibiti a servizio igienico, ripostiglio e disimpegno, lasciando nel complesso inalterata la distribuzione interna degli stessi. È stato riscontrato inoltre un maggior spessore dei muri di tomagno pari a 10 cm ca., rispetto a quanto riportato nella pianta catastale stessa.

Nello specifico le difformità riscontrate vengono di seguito elencate:

1. lieve traslazione della porta finestra e finestra del vano cucina/soggiorno;
2. traslazione della finestra che illumina il vano scala;
3. lieve traslazione della finestra del servizio igienico;
4. lieve traslazione delle finestre del vano sottotetto;
5. traslazione della scala e maggior ampiezza dei primi tre gradini;
6. differenti altezze nel locale sottotetto;
7. errata rappresentazione della porzione del locale sottotetto rialzata, indicata in catasto con una linea tratteggiata piuttosto che con una linea continua in proiezione;

8. trasformazione della terrazza al piano terra in portico coperto;
9. mancata rappresentazione dei gradini di accesso al portico;
10. realizzazione di pareti esterne che delimitano un vano doccia e di un vano tecnico esterno che ospita gli impianti.

Si evidenzia inoltre che nella visura storico catastale estratta per l'immobile in oggetto non viene indicato l'esatto indirizzo dello stesso, ovvero Viale San Francesco n.54 interno n.5 piano T, ma piuttosto è riportata una indicazione generica ovvero Contrada Piana Calzata n. S.n.c. piano T.

Alla luce delle difformità rilevate, si può affermare che le lievi traslazioni sopra menzionate possono considerarsi dei meri errori di rappresentazione grafica, pertanto al fine di rendere regolare dal punto di vista catastale l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sarà necessario redigere un Docfa catastale per l'aggiornamento della planimetria, della variazione toponomastica e della modifica della consistenza.

\*\*\*\*\*

L'immobile ricade in ZTO denominata "*Zona CSI – aree di edilizia a bassa densità.*" del PRG del Comune di Campofelice di Roccella approvato con delibera del Consiglio Comunale n.30 del 08.05.2017. È stato realizzato con Concessione Edilizia n.30 del 23.09.2004, Concessione Edilizia in variante n.05 del 06.02.2006 ed Autorizzazione di Abitabilità n.07 del 14.03.2007. Lo stato dei luoghi non è conforme al progetto approvato a seguito di rilevate difformità concernenti i prospetti, la distribuzione interna, opere strutturali, aumento di volume e dell'altezza massima consentita da PRG. Pertanto, l'immobile si configura come abusivo e non sanabile.

La difformità di maggiore rilevanza riguarda la modifica strutturale interna consistente nella realizzazione di una scala in cemento armato che conduce al piano sottotetto. Quest'ultima nel progetto depositato era prevista da realizzare in legno, vedasi quanto riportato nella relazione tecnica allegata alla richiesta di C.E. in Variante n.05/2006. Inoltre, è stata riscontrata la modifica strutturale interna consistente nella realizzazione di un solaio in latero-cemento a copertura del vano soggiorno/cucina, contrariamente a quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla C.E. in Variante n.05/2006 e come descritto nella relazione tecnica allegata alla stessa, dove veniva prevista una controsoffittatura degli stessi vani.

Si evidenzia ancora che, a seguito di una verifica eseguita presso l'ufficio del Genio Civile di Palermo, emerge che sia il progetto strutturale depositato, che il Certificato di strutture ultimate, il Collaudo statico ed il Certificato di conformità delle strutture, rilasciati dallo stesso Ente, fanno riferimento al progetto allegato alla prima Concessione Edile n.30 del 23.09.2004, nonostante redatti in data successiva alla data di approvazione della variante alla stessa (vedasi date sopraelencate). Alla luce di quanto sopra, tutte le opere approvate dal Comune di Campofelice di Roccella tramite Concessione Edile in variante n. 05 del 06.02.2006, necessitavano del deposito dei calcoli strutturali in variante al Nulla Osta del 28.01.05 rilasciato dal Genio Civile e pertanto anche il certificato di strutture ultimate ed il collaudo dovevano essere redatti con riferimento ai nuovi calcoli in variante che sarebbero dovuti essere predisposti in conformità alla nuova progettazione in variante.

Il confronto tra gli elaborati allegati alla prima concessione, cui fa riferimento il Nulla Osta rilasciato dal Genio Civile, evidenzia una diversa distribuzione degli ambienti interni rispetto allo stato attuale rilevato, ma cosa più rilevante la presenza della scala in cemento armato che consente l'accesso dal piano terra al sottotetto. Infatti nel progetto di cui al Nulla Osta del Genio Civile, era prevista "la realizzazione di un foro nel tetto delle dimensioni di cm 80 x100 con sportello per raggiungere, mediante una scaletta metallica, il sottotetto", come per altro riportato nella relazione tecnica della stessa Concessione n.30/2004.

**Per quanto sopra il piano sottotetto del fabbricato in oggetto, è da considerarsi agibile in quanto presenta un'altezza media pari a 1,99 m e quindi andrebbe incluso nel computo dei piani fuori terra, che così risulterebbero pari a due, ovvero piano terra e piano sottotetto, andando in contrasto con quanto previsto dalle N.T.A.**

Ulteriori verifiche sono state eseguite relativamente alle altezze esterne dell'edificio oggetto di accertamento, le quali hanno evidenziato un'altezza massima pari a 3,99 m misurata dal marciapiede realizzato perimetralmente alla costruzione fino all'estradosso della falda di copertura. Tale altezza massima in realtà, come da R.E. dello stesso Comune, per coperture a falde *“si misura di norma alla linea di intersezione tra il piano della parete verticale esterna e il piano estradosso della copertura inclinata [...] La quota della linea di terra da assumere a base per la determinazione dell'altezza massima è data dalla più bassa delle quote sottoindicate: quota media del terreno allo stato naturale; quota media del terreno modificata a seguito dell'opera progettata; quota media del marciapiede o del piano stradale a contatto con l'edificio; quota del piano di calpestio del piano terreno.”*

Alla luce di quanto sopra, occorre precisare che la misura dell'altezza esterna dell'edificio presenta una maggiore altezza rispetto a quella consentita pari a 39 cm, tale maggiore altezza aumenterebbe se si prendesse come quota della linea di terra, la quota media del terreno allo stato naturale e non come fatto nel progetto depositato la quota media del marciapiede a contatto con l'edificio.

**Le ultime difformità sopra descritte, maggiore altezza esterna dell'edificio pari a 39 cm e la presenza del sottotetto agibile che di fatti individua un secondo piano fuori terra, determinano delle gravi difformità rispetto al P.R.G. ed al R.E. del Comune di Campofelice di Roccella, determinando quindi un aumento di volume non suscettibile di sanabilità.**

Tutte le considerazioni sopra elencate, permettono di asserire che il bene oggetto della presente procedura risulta pertanto **NON SANABILE**.

**Gli abusi commessi sono stati realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, essi non possono essere sanati, in base al combinato disposto dall' Art.46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 e Art. 40, comma 6 della L.47/85.**

**La disciplina del procedimento esecutivo, tuttavia, non muta la natura sostanzialmente abusiva dell'immobile, né modifica i presupposti di una sua eventuale sanatoria. Ne consegue che, se l'immobile non è sanabile, tale resta anche per l'acquirente in sede esecutiva.**

Per tutto quanto non indicato si rimanda alla relazione di stima e alla relazione integrativa a firma dell'Ing. Vincenzo Barranti.

### **Visita dell'immobile**

Il sottoscritto Delegato, Avv. Andrea Giovanni Cartella è stato già nominato Custode Giudiziario dell'immobile sopra indicato; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 3471384350.

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

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

Saranno comunque ritenute valide le offerte in cui 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**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 11/2022 R.E. al seguente IBAN: **IT 12 U 02008 43641 000106403570** – Unicredit Termini Imerese, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "**PROC. ES. IMM. R.G.E. n. 11/2022** con l'indicazione di un nome di fantasia", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica (Si consiglia di eseguire il bonifico ordinario almeno 5 giorni prima, bonifico urgente almeno 3 giorni prima della scadenza del termine).

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

Per quanto non espressamente indicato si rinvia alle disposizioni generali in materia di vendita immobiliare sincrone pure dettate dal Tribunale di Termini Imerese allegate al presente avviso.

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

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione già versata, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, intestato a **PROC. ES. IMM. R.G.E. n. 11/2022**, il cui IBAN è il seguente: **IT 12 U 02008 43641 000106403570**, aperto presso Banca Unicredit s.p.a., filiale di Termini Imerese, via Falcone e Borsellino.

L'aggiudicatario è tenuto, infine, a versare sul conto della procedura l'importo dovuto a titolo di oneri, diritti e spese di trasferimento, nella misura presuntivamente determinata del 20% del complessivo prezzo di aggiudicazione - salvo conguaglio e diversa

quantificazione - entro il medesimo termine previsto per il versamento del saldo prezzo, ovvero entro 120 giorni dalla aggiudicazione.

L'importo di detti oneri nonché le coordinate bancarie del conto corrente della procedura sul quale effettuare i suddetti versamenti, sarà comunicato - entro 15 giorni dall'aggiudicazione - dal Professionista Delegato.

Se il saldo del prezzo di aggiudicazione o le spese di trasferimento non sono versate 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 una nuova asta.

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 dell'Esecuzione ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al Custode; il decreto costituisce titolo esecutivo per il rilascio.

Dopo la vendita sincrona pura, gli importi depositati a mezzo bonifico bancario dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

Per tutto quanto non espressamente indicato, si rimanda alle "Disposizioni generali in materia di vendita immobiliari sincrone pure", di seguito allegate.

\*\*\*\*\*

#### **Assistenza**

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

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).

Sciara/Termini Imerese, 13.02.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Andrea Giovanni Cartella



**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/>), 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) **Pofferente 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) **Pofferente 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) **Pofferente 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, 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 minorenni, 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 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 console 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**