



Avv. Luca Badali
90018 Termini Imerese (PA) – Via Falcone e Borsellino, n. 45
+39 3337097694
p.e.c.: luca.badali@cert.avvocatitermini.it

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Nella procedura di espropriazione immobiliare

N. 6/2023 R.G.ES

(terza asta)

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO SINCRONA PURA

Il Delegato Avv. Luca Badali, con studio in Termini Imerese (PA), in via Falcone e Borsellino, n. 95, cell.: +39 3337097694, e-mail: lucabadali1989@gmail.com, p.e.c.: luca.badali@cert.avvocatitermini.it;

- Vista l'ordinanza di vendita dei beni oggetto del procedimento esecutivo immobiliare n. 06/2023 R.G. Es. emessa dal G.E. Dott.ssa Giovanna Debernardi del 24.01.2024;
- 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 compendio immobiliare sito inc.da Masseria d'Amari n. 116, Misilmeri e nello specifico:

Lotto Unico:

Bene N° 1 - Abitazione unifamiliare in villino ubicata in c.da Masseria d'Amari n. 116, Misilmeri(PA), piani terra, costituita da un'unità abitativa ad una sola elevazione fuori terra, oltre corte pertinenziale;

Bene N° 2 – Terreno con destinazione agricola coltivato a seminativo, ubicato in c.da Masseria d'Amari, Misilmeri (PA).

I beni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Stato di possesso: libero.

DATA DELLA VENDITA: 24.02.2026 ore 14:30

PREZZO BASE: € 16.850,81

OFFERTA MINIMA: € 12.638,11**RILANCIO MINIMO: € 1.000,00**

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità telematica sincrona pura tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

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

I beni oggetto del pignoramento sono, un'abitazione unifamiliare in villino posta al piano terra, di categoria catastale A/7 con corte pertinenziale ed un appezzamento di terreno, contiguo al lotto precedente, con destinazione agricola e classe seminativo 3.

Fabbricato e terreno sono entrambi siti nel comune di Misilmeri, in contrada Masseria d'Amari, un'area ricadente in zona territoriale "E1" del PRG comunale, che la individua come "*Zona di verde agricolo normale*".

Il lotto di terreno di pertinenza dell'abitazione ha un accesso da un cancello lungo una strada vicinale che si dirama dalla SS 121 che da Misilmeri conduce a Bolognetta ed è delimitato da un alto muro di confine nella parte nord e da un muretto con recinzione in ferro per il restante perimetro, la pavimentazione dal cancello fino a tutta la striscia lungo il prospetto principale del fabbricato è in battuto di cemento, mentre la restante parte del lotto è costituita da giardino.

L'unità abitativa ha una forma rettangolare con una lunghezza molto sviluppata rispetto alla profondità. L'accesso avviene da un portoncino in ferro che si chiude su una persiana in alluminio e vetro la quale immette in un lungo corridoio di disimpegno che distribuisce i pochi ambienti. In sequenza vi è, un ambiente individuabile come cucina soggiorno con una porta che si apre anche sul retro della casa, a seguire un bagno con sanitari e doccia con una finestra che dà sempre sul retro della casa, un ripostiglio ed una camera da letto, sempre finestrati; tutti gli infissi esterni hanno un controbattente oscurante in ferro. Gli ambienti sono tutti di modeste dimensioni, e risultano appena sufficientemente areati ed illuminati ad eccezione della camera da letto che gode di una finestra di dimensioni maggiori delle altre aperture.

E' da rilevare che, il terrazzo di copertura dell'abitazione, indicato raggiungibile da una scala nella planimetria catastale e valutato di conseguenza come terrazzo praticabile e quindi come pertinenza accessoria, nei grafici di progetto risulta invece privo di scala e con un parapetto di 60 cm di altezza che lo rendono quindi nei fatti, un terrazzo non calpestabile, la cui superficie non è quindi valutabile.

Le finiture dell'appartamento risultano essenziali, con pavimenti in ceramica monocottura, porte interne in legno tamburato, rivestimento del bagno con piastrelle di ceramica, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetri camera; pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco e pittura, tranne il soffitto in cartongesso del disimpegno. L'immobile è dotato di impianto idrico allacciato alla rete di un consorzio irriguo che

fornisce tutta la zona, ed ha un serbatoio esterno in pvc da 1.000 lt come riserva idrica, posto sul tetto della casa; l'impianto fognario è invece costituito da fossa settica tipo imhoff, l'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, è alimentato da un impianto fotovoltaico in comodato d'uso ventennale a favore del proprietario, posto anch'esso sul tetto della casa, mentre non sono presenti impianti di riscaldamento o di raffrescamento. Esternamente, così come all'interno, la costruzione risulta scarsamente rifinita, e presenta addirittura, una parte non intonacata, con la muratura a vista, sul lato della casa dove è addossato il locale di sgombero; anche pilastri e travi sono a vista, con la trave che corre lungo il lato lungo del fabbricato che presenta una serie di fori dove erano inserite le travi in legno di una tettoia, edificata non in aderenza al progetto e successivamente dismessa. Esternamente, un locale di sgombero, in progetto costruito in legno, ha lasciato il posto ad un locale in muratura che risulta ancora incompleto e comunque abusivo, con pareti in poroton non intonacate, pilastri a vista e mancante della copertura. Sulla parte retrostante del prospetto principale, al di sotto di un piccolo marciapiede di camminamento di circa 1 metro di larghezza, è stata realizzata, successivamente alla costruzione, una palificata a rinforzo delle fondazioni, per riscontrati problemi di staticità, come riferito dall'esecutore. Si trovano all'interno del lotto anche alcune costruzioni abusive sia in muratura che in strutture precarie, di cui si prevederà la demolizione; un piccolo cucinino all'aperto ed un piccolo locale di sgombero, entrambi in muratura, nei pressi dell'abitazione ed un ricovero per attrezzi in legno ed una struttura precaria con pareti e copertura in lamiera, nella parte del terreno al di là della strada che divide il lotto. Il terreno agricolo, si trova in adiacenza a quello di pertinenza dell'abitazione, confinanti lungo il lato corto. E' un terreno di forma rettangolare stretto e lungo, non coltivato, con qualche albero da frutto sparso ed in pendenza, man mano che lo si percorre; risulta in parte recintato ed in parte no.

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto, si presenta in scadente stato di conservazione, sia per quanto riguarda le parti interne, sia per quanto riguarda soprattutto il prospetto esterno, inoltre alla data del sopralluogo, lo stesso risultava inabitato ed in stato di abbandono; alla luce di ciò, necessitano degli interventi di manutenzione straordinaria per rendere l'immobile abitabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto appartiene alla tipologia villino unifamiliare e risulta di una sola elevazione fuori terra. E' collocato a circa metà del lotto di terreno dove è stato costruito, che ne costituisce la corte pertinenziale; l'ingresso al lotto avviene da strada interpodereale, che seziona e divide il lotto stesso in due parti.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato, sono state desunte dal rilievo effettuato e dalle informazioni contenute nella relazione tecnica, allegata al progetto di condono.

Comprendono la struttura intelaiata in c.a. che poggia su fondazione continua in parte su travi ed in parte, lungo il lato sud del fabbricato, su pali, solai latero-cementizi con travetti precompressi e copertura piana calpestabile; i tamponi esterni sono realizzati con blocchi coibentanti tipo poroton mentre i tramezzi interni sono realizzati con blocchetti di pomice e cemento.

La villetta si presenta visivamente, in sufficienti condizioni statiche ma pessime condizioni architettoniche. Esternamente i prospetti non sono rifiniti e presentano solo un primo strato di rinzafo, senza l'intonaco protettivo e la tinteggiatura; la parete a confine con il locale di sgombero presenta addirittura la muratura a vista, così come a vista sono i pilastri e la trave lungo il prospetto principale a nord. La suddetta trave presenta anche

numerosi fori che accoglievano le travi in legno di una tettoia sterna, successivamente dismessa. Il locale di sgombero, previsto da progetto in legno, è stato sostituito da un vano parzialmente edificato in blocchi tipo poroton, ancora incomplete e senza copertura. Per lo stesso comunque, sarà prevista la demolizione ed in ripristino allo stato di progetto, così come sarà prevista la demolizione di un piccolo cucinino all'aperto e di un secondo locale di sgombero, entrambi in muratura.

Anche gli interni appaiono non in buone condizioni e sono appena sufficientemente rifiniti, inoltre risentono dello stato di abbandono in cui versa l'abitazione. Soprattutto il vano destinato a cucina, presenta vistose manifestazioni di umidità lungo le pareti, sia nella parte inferiore, per l'umidità di risalita, sia in quella superiore per una probabile non ottimale impermeabilizzazione della copertura.

L'immobile di cui sopra viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quali risultano dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, meglio descritti nella relazione di stima depositata il 18.05.2022-08.11.2022 a firma dell'Arch. Ferrigno, che deve intendersi qui richiamata e trascritta ed alla quale 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.

Situazione urbanistica e regolarità edilizia(per ulteriori dati e informazioni si rimanda interamente alla perizia estimativa).

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità/abitabilità.

· Pratiche edilizie

Il fabbricato è stato realizzato in forza di **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 52 del 19/03/2009 prot. 13563**, la Pratica edilizia, la n. 739 del 04/04/1986, è stata istruita ai sensi della L. 47/85 per il mantenimento di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo. Per il fabbricato non è mai stato richiesto e rilasciato, il Certificato di abitabilità. Successivamente al titolo abilitativo citato, non è emersa la presenza di altre autorizzazioni edilizie, ad eccezione della certificazione relativa alla **Idoneità alla realizzazione di impianto fotovoltaico prot. 654 del 10/01/2012.**

· Conformità edilizia

Con richiesta di accesso agli atti ed estrazione di copia, inoltrata all'Ufficio tecnico del comune di Misilmeri protocollo n. 19045 del 19/06/2023, l'Arch. in data 26/06/2023, ha estratto presso lo stesso ufficio, copia del titolo edilizio abilitativo e degli elaborati di progetto allegati, relativi al fabbricato in oggetto.

Accertata la concessione edilizia in sanatoria ad oggi rilasciata e confrontati gli elaborati grafici di progetto con lo stato di fatto, essendo emerse alcune difformità rispetto a quanto assentito, si ritiene che al momento, l'immobile non risulti conforme, dal punto di vista urbanistico-edilizio, alle prescrizioni di progetto per le seguenti difformità emerse:

-sostituzione del locale di sgombero, assentito con struttura in legno, con un locale in muratura, tra l'altro ancora in corso di costruzione, costituito da quattro pilastri in c.a. e muratura di tompagnamento ancora parzialmente incompleta ed inoltre senza ancora una copertura;

-presenza altri diversi manufatti abusivi sul lotto, costituiti da un secondo locale di sgombero in adiacenza al fabbricato, sul lato opposto a dov'è collocato quello autorizzato ed una piccola cucina esterna, entrambi in muratura, oltre un casotto in legno per ricovero attrezzi ed un locale in struttura precaria in lamiera con copertura e tettoia sempre in lamiera, posti sulla frazione del lotto che si trova al di là della strada.

· **Regolarizzazione degli interventi abusivi**

Al fine di valutare la possibilità di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, nel rispetto dei titoli abilitativi che lo legittimano, rilevato che:

-per l'immobile in questione non è stato rilasciato alcun titolo edilizio successivo a quelli sopra citati che ne hanno legittimato la costruzione;

-l'immobile non si trova nelle condizioni previste dal combinato disposto dall'art. 40, c. 6, L. 47/85 e dall'art. 46, c.5, D.P.R. 380/01;

-non si è nelle condizioni di poter ricorrere, per le volumetrie edificate abusivamente, alla cosiddetta sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01;

stante ciò:

per le difformità consistenti nell'edificazione abusiva dei volumi costituiti dal locale di sgombero, dal casotto e dalla piccola cucina esterna, tutti in muratura, dal ricovero per attrezzi in legno e dal locale in lamiera con tettoia, sarà prevista la demolizione; solo per il locale di sgombero, sarà prevista la messa in ripristino allo stato assentito dal progetto in sanatoria, cioè ricostituendo la volumetria originaria con struttura in legno. Dovrà poi essere conseguita l'abitabilità dell'immobile, attraverso una Segnalazione Certificata di Abitabilità, SCA, a firma di un tecnico abilitato.

Per tutto quanto non indicato si rimanda alla relazione di stima a firma dell'Arch. Ferrigno.

Visita dell'immobile

Il sottoscritto Delegato, Avv. Badali Luca 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 3337097694.

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, 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.it, 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.terminiimere@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. 6/2023 R.E. al seguente IBAN: **IT 86 0 02008 43641 000106765265** – Unicredit Termini Imerese, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale “**PROC. ES. IMM. R.G.E. n. 06/2023** 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.

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

Trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul credito fondiario l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto di mutuo, è tenuto al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito) entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

Il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

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 60 giorni dalla aggiudicazione.

L'importo di detti oneri sarà comunicato entro 15 giorni dall'aggiudicazione dal Professionista Delegato, unitamente alle coordinate bancarie dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

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;

A B. E-mail: assistenza@astetelematiche.it;

B 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).

Termini Imerese, 24/10/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Badali Luca



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) **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, 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

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, riaccreditata a favore di quest'ultimo esclusivamente su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà annotato, eventualmente anche a conguaglio, nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. In ogni caso, il pagamento ex art. 41 TUB verrà effettuato dal delegato, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese ex art. 2770 c.c.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a

spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% relativa al compenso, oltre le spese generali in misura del 10% per l'attività relativa trascrizione della proprietà e la quota del 100% delle anticipazioni sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015. Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

ASSISTENZA

Per Edicom:

Per ricevere assistenza l'utente interessato a partecipare alla vendita potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

- A 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 B. E-mail: vendite telematiche@edicomsrl.it;
- C C. Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche 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 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 B. E-mail: assistenza@astetelematiche.it;

C 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**