TRIBUNALE ORDINARIO DI MARSALA

G.E.: DOTT. ssa F.M. PIRUZZA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G.E.I. 41/2025

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. LOREDANA LO TRUGLIO – TEL.: 389/8374459

E-MAIL: loredana.lotruglio@virgilio.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

2° ESPERIMENTO

****

La sottoscritta avv. Loredana Lo Truglio del Foro di Marsala, nominato professionista delegato (referente della procedura) ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nella procedura esecutiva indicata in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Marsala con ordinanza del 11/05/2026,

AVVISA CHE

tramite il portale **www.garavirtuale.it,** il **giorno 13 gennaio 2027, alle ore 16,00 e seguenti,** avrà inizio con l'esame delle offerte telematiche e l'eventuale gara la procedura di

VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., ed in conformità a quanto stabilito dal decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n.32 artt. 12 e segg., del compendio pignorato come di seguito descritto:

*****

LOTTO UNICO: "Bene N° 1 - Casa unifamiliare ubicata a Marsala (TP) - Contrada Giunchi, snc. Trattasi di una casa unifamiliare con ampliamento abusivo. Detto immobile è realizzato in struttura portante in conci di tufo, con rivestimenti in gres porcellanato ed infissi in alluminio. La casa si sviluppa su due elevazioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 234 - Zc. 2, Categoria A3, Consistenza 4 vani

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile allo stato odierno risulta irregolare".

Destinazione urbanistica: Nello strumento urbanistico PRG l'area risulta in zona B3, Edilizia dei nuclei sparsi nella campagna e nelle frazioni extraurbani, densità fondiaria per lotti <300 mq pari a 2.5 mc/mq.

L'immobile risulta essere antecedente al 1° settembre 1967. Trattasi di una casa unifamiliare a piano terra e 1° piano, al fabbricato si arriva direttamente dalla strada comunale attraverso una piccola veranda scoperta dal cancello d'entrata.

L'immobile a piano terra si compone di: un ingresso soggiorno con angolo cottura, un disimpegno vano scala e un WC, il tutto indicato nella planimetria allegata.

Al 1° piano si accede con una scala in ferro, composto da un disimpegno e due camere da letto.

Regolarità edilizia: Da un controllo al comune di Marsala non si è riuscito a trovare documentazione sulla liceità dell'immobile. Da un controllo dell'ortofoto (Allegato n. 5) del comune di Marsala riferita all'anno 1968 f. 286, si riscontra una sagoma riconducibile ad un immobile già presente in quell'anno per cui si ritiene valida la dichiarazione di liceità riportata dal Notaio sul titolo di proprietà, per le pratiche di modifica non risulta nulla, per cui si riscontra un abuso edilizio relativo ad un ampliamento in prossimità della camera di 1° piano con tetto a falda in cls..

Stato conservativo: L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione, sono evidenti i segni del tempo, riscontrabile nelle rifiniture interne, nelle piastrelle e pavimenti, necessita di manutenzione ordinaria ed straordinaria per quando riguarda le lesioni nella muratura.

IL TUTTO COME MEGLIO DESCRITTO NELLA RELAZIONE DELL'ESPERTO ALLA QUALE ESPRESSAMENTE SI RINVIA, e comunque tenuto conto della integrazione di perizia depositata il 16.3.2026 con onere per la necessaria regolamentazione catastale ed urbanistica a carico dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: Occupato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 29.726,00 (Euro ventinovemilasettecentoventisei/00).

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: € 22.295,00, pari al 75% del prezzo base d'asta, così arrotondato.

La cauzione dovrà essere di importo minimo pari almeno al 20% del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento (rilanci minimi)** non potranno essere inferiori a: **€ 2.000,00.**

Si precisa che in fase di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. ***MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:***

- le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, con le

modalità sotto indicate, **entro e non oltre le ore 23,59 del giorno precedente** a quello fissato dal delegato per il loro esame, tramite l'apposito modulo ministeriale "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.garavirtuale.it, e depositate secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

- Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". **L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

- al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti nel disposto dell'art. 573 c.p.c., si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che l'offerta telematica possa essere presentata, tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) ovvero dal suo procuratore legale, cioè l'avvocato, anche a norma dell'art 579, ultimo comma, c.p.c., onerati, salvo esenzione, del pagamento del bollo in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;

- **le offerte di acquisto andranno obbligatoriamente redatte e depositate in via telematica con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:**

art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta d'acquisto per la vendita telematica deve contenere:

- *i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- *l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- *l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- *il nome del g.e e del delegato alla vendita (referente della procedura);*
- *il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- *la descrizione del bene;*
- *la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- *il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di*

partecipazione all'incanto;

- *l'importo versato a titolo di cauzione;*
- *la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- *il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico relativo al versamento della cauzione;*
- *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 regolamento ministeriale;*
- *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 dell'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 regale 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 e 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 quanta previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procure 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, a pena di inammissibilità, dovrà essere 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 casella di posta elettronica 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, e 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 e 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.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'offerta 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 cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, i1 codice fiscale o partita IVA, la residenza, il domicilio, 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. S*e l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;* Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta *digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;* se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia 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; se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; *qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;*

b) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene, anno e 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 (prezzo base) indicato nel presente avviso di vendita**; il termine di pagamento del saldo prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già versata) e degli oneri accessori (fondo spese, pari di regola al 20%) che, a pena di inefficacia dell'offerta, non potrà essere superiore a novanta (90) giorni dalla data di aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione nel periodo feriale), pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione. 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. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. (Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini).

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f) l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata previsti agli artt. 4 o 5 dell'art 12 del citato decreto 32/2015 utilizzato per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste e il recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo 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:

- pena la inammissibilità dell'offerta, prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, da versarsi unicamente mediante bonifico, cioè copia della contabile di avvenuto pagamento, necessaria a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata, indicando nella domanda il numero di CRO dell'operazione;

- copia documento di identità e codice fiscale dell'offerente;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;

- copia documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

- 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;

- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- 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.

- dichiarazione di aver preso completa visione dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita e della perizia di stima con relativi allegati;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" o quelli previsti da altre normative), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

- l'offerente dovrà dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di

aggiudicazione definitiva ai sensi dell'art 585, comma 3, c.p.c.

4. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente numero 052914015771 intestato ad Gruppo Edicom S.p.A con coordinate bancarie IBAN: IT76B0326812000052914015771 aperto presso BANCA SELLA, con causale "Asta P.E n. 41/2025 RGEI – Tribunale di Marsala". **Il bonifico, di importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 23.59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà in ogni caso a carico dell'offerente**.

Nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione.

Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione.

L' importo versato a titolo di cauzione sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;

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.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari.

5. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA:

Salvo quanto previsto dall'art. 571, comma 3, 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 alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara;

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato solo nel giorno ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati per l'esame e la delibera delle offerte nonché per lo svolgimento dell'eventuale gara, alla presenza eventuale, in collegamento da remoto, delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati; 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 all'udienza di vendita attraverso la connessione all'area riservata del sito

www.garavirtuale.it, portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi con le credenziali personali e in base alle istruzioni ricevute, ***almeno trenta minuti prima*** dell'inizio delle operazioni di vendita, mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta con la modalità asincrona, che avrà durata sino alle ore 15,00 del giorno successivo, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'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, stilando apposito verbale; 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. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), 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 inviata.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega;

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

Se l'unica offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:
- solo in occasione del primo esperimento di vendita, qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- in ogni esperimento di vendita, compreso il primo, qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

In caso di pluralità di offerte

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili e subito dopo la deliberazione sulle stesse, il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la modalità asincrona di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all'esito sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: il maggior prezzo offerto; quindi, la maggior cauzione prestata; ancora, la minore dilazione indicata per il saldo prezzo; infine, la priorità temporale di deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO E PER LA DICHIARAZIONE EX ART. 585 CPC

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo (non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale) e delle spese connesse al decreto di trasferimento sarà, comunque, quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, solo se inferiore a 90 giorni. I**l versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato mediante bonifico sul rapporto bancario intestato a proc. esec. imm. n. 41/2025 Tribunale Marsala – acceso presso l'stituto CREDEM – Filiale Marsala via XI maggio, recante il seguente IBAN: IT23K0303225900010001244000, con causale "versamento saldo prezzo PE n. 41/2025 RGEI – Trib. Marsala ", provvedendo, altresì, alla contestuale comunicazione, a mezzo PEC all'indirizzo del professionista delegato dell'avvenuto versamento**. **Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione.**

Entro il medesimo termine fissato per il versamento del prezzo e delle spese, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le

dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (ai sensi dell'art 585, ult. comma, c.p.c), utilizzando il modulo pubblicato unitamente al presente avviso.

Si precisa che se nel termine stabilito non è depositato il saldo prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585 c.p.c., verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario con la perdita della cauzione a titolo di multa e applicazione della disposizione di cui all'177 disp att. c.p.c..

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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 indicato sub 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 di pertinenza della procedura esecutiva, **IBAN: IT23K0303225900010001244000,** (ovvero del creditore fondiario ex art 41 TUB, che sarà comunicato all'aggiudicatario dal delegato) entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 20% versato a titolo di cauzione.

2. **Q**ualora 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 (mediante bonifico sul conto del creditore fondiario ex art 41 TUB che sarà all'uopo comunicato all'aggiudicatario dal delegato), nel termine indicato nell'offerta

per il versamento del saldo 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 e comunque nei limiti dell'80% dell'ammontare del saldo prezzo. L'eventuale somma residua dovrà essere versata sul conto della procedura con le modalità indicate sub 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, comma 3, 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 (concessa dalla parte finanziata) 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. Entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al versamento di un fondo spese mediante bonifico (con causale fondo spese) da eseguirsi sul conto corrente della procedura esecutiva il cui IBAN è suindicato, pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, con un importo minimo di € 2.000,00, destinato al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene per registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali), nonché al pagamento del 50% dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato per la fase di trasferimento della proprietà e delle relative spese generali. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Detto fondo spese potrà essere integrato, su ordine del GE. 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. Il versamento di una somma insufficiente a coprire il fondo spese e saldo prezzo comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLE VENDITE DELEGATE ai sensi dell'art 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal GE

LE FORMALITA' PUBBLICITARIE PREVISTE SONO LE SEGUENTI, a cura dal professionista delegato:

1) Inserimento di un avviso contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della deliberazione sulle offerte vendita, sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche". Tale adempimento pubblicitario sarà effettuato dal professionista delegato, unico soggetto legittimato, senza intermediari o costi aggiuntivi (non autorizzati);

2) Pubblicazione, a norma dell'art.490.co.2. c.p.c., di un avviso di vendita e dell'elaborato peritale completo di tutti i suoi allegati, almeno 45giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto sul sito internet: www.asteannunci.it – oltre alla pubblicazione sull'app - **Gps Aste** e relativo network di portali del Gruppo Edicom SpA: www.asteavvisi.it– www.canaleaste.it – www.rivistaastegiudiziarie.it .

3) Pubblicazione, a norma dell'art. 490, co. 3, c.p.c., a cura del Gestore della vendita telematica, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto, sui siti internet: www.idealista.it ; www.casa.it ; www.subito.it ; www.bakeca.it, di un avviso di vendita contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita, il valore d'asta e l'offerta minima ammissibile, con espressa indicazione che si tratta di vendita giudiziaria e richiamo ai siti internet ove è possibile reperire tutte le informazioni necessarie per partecipare alla vendita.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO INOLTRE RENDE NOTO

che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione alla legge 47/85 come modificata dal 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, e fermo il disposto dell'art 2922 c.c, nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015", ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. 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;

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica ed edilizia l'aggiudicatario

potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art 40, comma 6, legge 47/85, come modificato ed integrato 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. In caso d'insufficienza di notizie riguardanti la situazione urbanistica, tale da determinare le nullità di cui all'art 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'art 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, si avverte che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40, comma VI, della Legge 28.02.1985 n. 47 (Legge "Sanatoria") ed all'art. 46, comma V, T.U. D.P.R n. 380/2001. Le notizie relative alla situazione urbanistica, edilizia e catastale del compendio pignorato, già rappresentate in questo avviso, possono essere meglio desunte dalla relazione di perizia alla quale per maggiori informazioni si rinvia. Si rende noto, altresì, che sono stati detratti dal prezzo di stima costi e spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere (spese tecniche e oneri di demolizione) per regolarizzare aspetti catastali e/o difformità rilevate dall'esperto, così come meglio specificate nella relazione di stima, alla quale espressamente si rinvia.

La perizia di stima potrà **essere consultata dall'offerente,** completa di allegati, **unitamente all'ordinanza di delega ex art 591 bis c.p.c del 11/05/2026 , ed all'avviso di vendita,** online sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, ove è possibile reperire ulteriori dettagli.

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;

Evidenzia, altresì, che:

a) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, qualora esistenti, saranno cancellate a cura e spese della procedura. Sono a carico del debitore e, per esso della procedura, le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

b) Sono a carico dell'acquirente le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) e le spese di trascrizione del decreto di trasferimento, registrazione e voltura catastale.

c) che, se l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore, con spese

a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

d) che 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;

e) che maggiori informazioni possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

f) che le spese per l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica e le spese allineamento/rettifica catastale, per eliminazione del diritto di abitazione, per le circostanze specificate in perizia, saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario.

AVVERTE

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

2 che, 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.

3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c., l'estinzione del processo.

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle condizioni e sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode giudiziario/Professionista Delegato, avv. Loredana Lo Truglio (C.F:LTRLDN75T50C286E) - Cell: 389/8374459 – 0923/940901.

Per assistenza tecnica rivolgersi al gestore incaricato della vendita ai seguenti recapiti. E-mail staff tecnico: info@garavirtuale.it, tel: 041 8622235 (dal lunedì al giovedì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 18:30, il venerdì fino alle 17:30).

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'elaborato peritale.

Le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Marsala, li 27 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Loredana Lo Truglio

Firmato digitalmente da

LOREDANA LO TRUGLIO

CN = LOREDANA LO TRUGLIO
C = IT