



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare

N. 24/2025 R.G. ES.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA PURA

(Prima vendita)

Il Delegato, **Avv. Laura Gancitano**, con studio in Palermo (PA), Via Principe di Paternò n° 18, Cell. 328.5328562 – Tel. & Fax 091.7308790, indirizzo e - mail: avv.lauragancitano@libero.it, pec: laura.gancitano@pec.it;

- Vista l'ordinanza di vendita dei beni oggetto del procedimento esecutivo immobiliare n. 24/2025 R.G. Es., emessa dal G.E. del Tribunale di Termini Imerese, Dott.ssa Giovanna Debernardi, in data 16.10.2025;
- Visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- Vista la circolare emanata dal Tribunale il 19/02/2018 in tema di obbligo di pubblicazione degli avvisi di vendita sul portale delle vendite pubbliche;
- Viste le direttive dei Giudici del Tribunale di Termini Imerese, Sezione Esecuzioni Immobiliari, contenute nelle circolari del 03.06.2020 e del 18.01.2021;
- Viste le disposizioni generali, in materia di vendita immobiliare sincrona pura, dettate dal Tribunale di Termini Imerese, che, allegate al presente avviso, ne costituiscono parte integrante;

AVVISA

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

Che il giorno **25 Febbraio 2026**, dalle ore 11:00 e fino alle ore 11:30, si terrà, sulla piattaforma www.astetelematiche.it, la vendita senza incanto, in modalità sincrona pura, del bene immobile sito in Termini Imerese (PA), Via Ganguzza nn. 3 – 5 – P. T – 1 – 2 - 3, e, nello specifico, del

LOTTO UNICO

Fabbricato civile sito in Termini Imerese (PA), Via Ganguzza nn. 3 – 5 – P. T – 1 –

2 – 3, identificato all’N.C.E.U. al Foglio MU, Part. 2881, Sub. 1, Categoria A4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 111 mq, Rendita euro 267.

L’immobile si trova nella parte bassa di Termini Imerese ed è ubicato in centro storico, in un agglomerato urbano, abitato anticamente da marinai e portuali. Esso dista poche centinaia di metri dal porto commerciale e da quello turistico nonché dal piano detto "della marina". Il quartiere, di antichissima fondazione, si contraddistingue per le strade strette, per la difficoltà di transitare con mezzi meccanici più o meno ingombranti nonché per l’assenza di parcheggi *in loco*. Nelle vicinanze, però, vi sono numerose attrezzature sportive, la villa dedicata ai caduti del mare, l’area del mercatino settimanale, diverse piazzuole di sosta nonché due banche, lo sportello dell’Agenzia delle Entrate, il mercato ortofrutticolo, bar, luoghi di ristoro, negozi, etc.

Il fabbricato *de quo* è costituito da 4 piani fuori terra e la sua costruzione è caratterizzata da fondazioni in conci di pietra; così i muri perimetrali che sorreggono il peso dei solai e delle scale. Gli orizzontamenti sembrano realizzati in latero cemento, mentre le scale presentano una struttura in calcestruzzo e rivestimento in marmo botticino o similare. Il tetto dell’edificio si compone di due parti: 1) la prima è a terrazzo piano non praticabile, ma accessibile, unicamente, da una botola; 2) la seconda, che copre l’attuale veranda (un tempo terrazza a livello ed a cielo libero) è costituita da un’intelaiatura metallica nella quale sono alloggiati dei pannelli in lamierino zincato tipo sandwich.

I prospetti sono definiti con intonaco "Li Vigni", nei toni del rosa salmone, con marcapiani in colore avorio e banconatura o basamento foderato con pietra da rivestimento. I serramenti, in alluminio anodizzato di colore avorio, sono muniti di vetri camera (1,5-2 cm) e persiane. I balconi del 1°, 2° e 3° piano sono fatti con mensole in acciaio (travi a doppio "T" con punta sagomata), guarnite da volute in ferro battuto (solo 1° e 2° piano), sopra le quali sono collocate delle lastre di marmo "Bianco di Carrara" e parapetti in ferro anticato.

I pavimenti interni sono rifiniti, con mattoni in ceramica, nei toni del grigio perla e del rosa con ramage; i bagni sono rivestiti con mattonelle in ceramica in diversi colori: grigio, quello ricavato nel sotto scala del piano terra; "Rosso di Verona" ed avorio-rosa, quello

attinente alla camera da letto del II piano; verde quello posto al servizio della cucina-pranzo al III piano. Le porte sono laccate in bianco, gli intonaci sono al civile, con i tipici tre strati e definiti con pitture tamponate in colori a contrasto e con l'uso di cornici in carta da parati (al primo e secondo piano). L'impianto elettrico, dotato di interruttori magnetotermici, per luci e prese, è funzionante e realizzato sotto traccia, anche se dei cavetti sono stati passati all'esterno, sui muri. L'impianto idrico, come quello fognario, sono entro traccia, operanti e allacciati alle condutture pubbliche che attraversano la zona. L'edificio non dispone di impianto di riscaldamento, di cantina, di garage e di posto auto coperto o scoperto. Esso, oggetto di integrali lavori di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione poco più di 20 anni fa, nel complesso, si trova in buono stato conservativo, sebbene presenti: 1) tracce di umidità, lungo alcuni muri perimetrali del piano terra; 2) un rigonfiamento dell'intonaco sopra il pianerottolo della rampa di scale che conduce dal secondo al terzo piano; 3) micro lesioni, lungo il perimetro sommitale, quasi a contatto con il solaio di copertura; 4) fenomeni di umidità da infiltrazione nel bagno del terzo piano, sopra la finestra e nella parete opposta.

Da un punto di vista catastale, come si legge nella perizia di stima, non sussiste corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Invero, con variazione del 04/05/2010, pratica n. PA0243627, la debitrice ha denunciato in catasto un ampliamento ed una diversa distribuzione degli spazi interni, a seguito di lavori di ristrutturazione. In effetti, in sede di primo accesso, è emerso che il terzo piano è difforme rispetto a come rappresentato nella pertinente ed ultima planimetria catastale, poiché: 1) è stata eliminata la lavanderia; 2) il portico è stato trasformato in veranda chiusa; 3) il muro perimetrale della cucina, prospiciente la via pubblica, è stato parzialmente abbattuto, con l'eliminazione della porta che metteva in contatto la cucina con lo stesso portico, per cui i due ambienti, sono diventati un tutt'uno. Non essendovi corrispondenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale del fabbricato, sarà necessaria una variazione catastale, per un costo di € 500,00, oltre oneri accessori e spese.

Si precisa che ogni altra informazione al riguardo è contenuta nella perizia di stima cui si rimanda interamente.

In ordine alla regolarità edilizia, si precisa in primo luogo che la costruzione, antecedente all'1.09.1967, presenta vincoli artistici, storici o alberghieri, ma non diritti demaniali o usi civici. L'immobile, che non risulta agibile, ricade nel centro storico di Termini Imerese, per cui ogni attività finalizzata alla manutenzione straordinaria e/o alla ristrutturazione edilizia, che implichia una variazione esterna, va sottoposta al preventivo parere - nulla osta da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Palermo. Come emerso in sede di primo accesso, il fabbricato oggetto di esecuzione è stato interessato da lavori di manutenzione e ristrutturazione per i quali non è stato presentato un apposito progetto al Comune. Le opere di miglioria, di modifica degli spazi interni, di realizzazione di nuovi bagni, dell'apertura di una nuova finestra al piano terra e di realizzazione di un nuovo balcone al piano terzo non sono stati eseguiti, in forza di un titolo abilitativo. Né risultano assistiti da un titolo edilizio: 1) l'innalzamento dell'ultimo piano (da un'altezza di metri 2,45 ad una di metri 2,90); 2) l'ampliamento dell'unico ambiente di terzo piano, oggi cucina con w.c. bagno; 3) la costituzione al piano III di una veranda coperta da pannelli sandwich e chiusa, perimetralmente, con vetratura e pannellatura in alluminio anodizzato che occupa la porzione residuale del terrazzo a livello e l'adiacente balcone, anch'esso costruito abusivamente lungo tutta la larghezza della facciata.

Come evidenziato nell'elaborato peritale, i lavori eseguiti all'interno dei piani T, 1 e 2 sono inquadrabili nell'ambito della ristrutturazione edilizia, ex art. 13 delle Norme di Attuazione dell'attuale P.R.G. e possono essere regolarizzati, con la richiesta di Permesso di Costruzione in Sanatoria, ex art. 46 del DPR 380/2001, come recepito dalla Regione Sicilia con la L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. Quelli consistiti: 1) nell'ampliamento della stanza del III piano, con aumento del volume, per l'innalzamento del piano di imposta dell'ultimo solaio; 2) nell'ampliamento della superficie coperta, con l'inevitabile riduzione del pertinente terrazzo a livello; 3) nella realizzazione, ex novo, della veranda (copertura e chiusura perimetrale a vetri e pannelli in alluminio anodizzato), non sono sanabili e per questo ne va prevista la demolizione, con la rimessa in pristino. Il costo dei lavori, decurtato dalla stima finale, ammonta ad € 20.000,00, cui si aggiungono circa €4.500,00 (oltre oneri e spese), per il tecnico che dovrà non solo compilare gli atti da inoltrare agli

Enti, al fine di regolarizzare i lavori di P.T., I e II piano, ma anche garantire l’assistenza e la D.L., per la rimessa in pristino del III piano.

Si precisa che ogni altra informazione al riguardo è contenuta nella perizia di stima cui si rinvia interamente.

Il lotto *de quo* viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1), nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, i quali risultano dalla documentazione in atti, e con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, meglio descritti nella relazione di stima depositata dall’Arch. Filippo Zerilli, che devono intendersi qui richiamate e trascritte ed alle quali si fa rinvio, anche per tutto ciò che concerne l’esistenza di eventuali oneri e pesi, a qualsiasi titolo gravanti sull’immobile pignorato e che potranno essere consultate dall’offerente sul **Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.it, e sui portali collegati al sistema aste – click offerto dal Gruppo Edicom.**

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

Il compendio immobiliare pignorato è occupato.

Esso, infatti, è abitato dagli stessi debitori.

La vendita avrà luogo il 25 febbraio 2026 alle ore 11:00.

Il **PREZZO BASE** è di € **54.487,50**.

L’**OFFERTA MINIMA** è di € **40.865,62**.

Il **RILANCIO MINIMO** è di € **1.000,00**.

Come più volte specificato, il lotto in vendita è meglio descritto nella relazione di stima, a firma dell’esperto, Arch. Filippo Zerilli, reperibile sui siti web www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click offerto dal Gruppo Edicom; si fa espresso rinvio alla relazione di stima anche per tutto

ciò che concerne la descrizione completa nonché l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità sincrona pura, in via telematica, tramite la piattaforma della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e precisamente sul sito **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 l'eventuale gara tra gli offerenti.

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.

Visita dell'immobile

Il sottoscritto Delegato, Avv. Laura Gancitano, è stato già nominato Custode Giudiziario del sopra indicato bene pignorato. Allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visita del lotto posto in vendita dovranno essere inoltrate al Custode giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale **http://venditepubbliche.giustizia.it**.

In ogni caso, le operazioni di visita saranno effettuate entro e non oltre dieci giorni antecedenti la data della vendita.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 328.5328562.

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.

Le offerte telematiche devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero: **offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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@giustiziacer.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 sul conto corrente bancario, intrattenuto presso la Banca Unicredit S.p.A. – Agenzia di Termini Imerese, intestato a “**E.I. N 24/2025 TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE**” al seguente IBAN: **IT 70 Q 02008 43641 000107328103**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto. Il bonifico, con causale “PROC. ES. IMM. R.G.E. n. 24/2025 – LOTTO UNICO”, 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 o il 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 non soggetta alla normativa sul Credito Fondiario, in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del SALDO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE (dedotta la cauzione) e GLI ONERI, I DIRITTI E LE SPESE DI TRASFERIMENTO, nella misura presuntivamente determinata nel 20% del prezzo di aggiudicazione (salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato) ENTRO 120 (CENTOVENTI) GIORNI dalla aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto, mediante accredito sul conto corrente della procedura sopra indicato.

Assistenza

In ogni caso, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite call center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, mediante i seguenti mezzi di contatto:

- tel. 0586.20141;
- e - mail: assistenza@astetelematiche.it;

Palermo / Termini Imerese, 3.11.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Gancitano



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@giustiziacerit.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_tematica_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; 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@giustiziacer.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 (dicasì 3) minuti. La gara sincrona pura sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line maggiorative 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 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 ;
- 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 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.