



## TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

### Ufficio Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare  
R.G.E. N. 95/2014

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA

Il delegato, Avv. Daniela Sanzone con studio in Palermo Via Biagio Petrocelli n.18 tel. 0916315787,  
indirizzo Pec [avv.danielasanzone@legalmail.it](mailto:avv.danielasanzone@legalmail.it)

- vista l'ordinanza di vendita del G.E. del 24/05/2023;
- viste le ordinanze del 24/05/2023, 31/10/2024 e del 29/07/2025
- visto l'art. 591 bis c.p.c.
- Visti i verbali di asta deserta dei 22/11/2023, 26/09/2024, 13/03/2025;

### AVVISA

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

della vendita sincrona pura senza incanto del seguente immobile

**Lotto unico** : Piena proprietà di un edificio condominiale avente cinque elevazioni fuori terra, struttura portante di tipo intelaiato in c.c.a. con copertura piana praticabile (terrazzo/lastrico solare), nel Comune di Bagheria in via Isaac Newton nn. 15 (accesso vano scala condominiale), 17 e 19 composto da: - magazzino, piano terra, con unico grande vano oltre due spazi scoperti di pertinenza esclusiva sui lati Sud-Est e Sud-Ovest della costruzione; il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 139,00 circa; censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Bagheria al foglio 15, p.la 71, subb.1-6-;

- appartamento per civile abitazione - in atto allo stato grezzo quasi totalmente privo di finiture ed impianti - occupante quasi completamente (a meno del vano scala condominiale ubicato nella porzione più a Nord-Est) il primo piano di un edificio condominiale, composto da: ingresso/corridoio, salone, cucina, due camere e due servizi igienici; il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 140,00 circa; confinante in parte con il vano scala condominiale e in parte con altro edificio contiguo a Nord-Est, con area libera sovrastante la via Isaac Newton a Nord-Ovest e con aree libere sovrastanti gli

spazi esterni di pertinenza esclusiva dell' u.i. di piano terra del medesimo edificio sui lati Sud-Est e Sud-

Ovest; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 15, p.lla 71, sub.2 - LIBERO;

- appartamento per civile abitazione occupante quasi completamente (a meno del vano scala condominiale ubicato nella porzione più a Nord-Est) il secondo piano composto da: ingresso/corridoio, salone, cucina abitabile, tre camere, due servizi igienici (di cui uno allo stato grezzo, privo di pavimenti/rivestimenti e sanitari) e un ripostiglio; il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 140,00 circa; confinante in parte con il vano scala condominiale e in parte con altro edificio contiguo a Nord-Est, con area libera sovrastante la via Isaac Newton a Nord-Ovest e con aree libere sovrastanti gli spazi esterni di pertinenza esclusiva dell' u.i. di piano terra del medesimo edificio sui lati Sud-Est e Sud-Ovest; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 15, p.lla 71, sub.3 ;

- appartamento per civile abitazione - in atto allo stato grezzo quasi totalmente privo di finiture ed impianti - occupante quasi completamente (a meno del vano scala condominiale ubicato nella porzione più a Nord-Est) il terzo piano composto da: ingresso/corridoio, salone, cucina, tre camere, due servizi igienici e un ripostiglio; il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 140,00 circa; confinante in parte con il vano scala condominiale e in parte con altro edificio contiguo a Nord-Est, con area libera sovrastante la via Isaac Newton a Nord-Ovest e con aree libere sovrastanti gli spazi esterni di pertinenza esclusiva dell' u.i. di piano terra del medesimo edificio sui lati Sud-Est e Sud-Ovest; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 15, p.lla 71, sub.4 ; LIBERO.

- appartamento per civile abitazione occupante quasi completamente (a meno del vano scala condominiale ubicato nella porzione più a Nord-Est) il quarto piano composto da: vano principale/letto, piccola cucina un servizio igienico e n.2 ampi terrazzi (accessibili sia dal vano principale sia, limitatamente al terrazzo prospiciente la via Isaac Newton, dalla cucina); il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 58,00 circa; confinante con il vano scala condominiale a Nord-Est, con area libera sovrastante la via Isaac Newton a Nord-Ovest e con aree libere sovrastanti gli spazi esterni di pertinenza esclusiva dell' u.i. di piano terra del medesimo edificio sui lati Sud-Est e Sud-Ovest; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria al foglio 15, p.lla 71, sub.5 - LIBERO.

Il tutto meglio descritto nella perizia tecnica del redatta dall' Ing. Agostino Aglieri Rinella del 20/04/2023 documento che si intende qui richiamato e trascritta e che costituisce parte integrante del presente avviso e consultabili anche sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sui portali collegati al sistema aste.click, ai quali espressamente si rinvia e che si danno per conosciuti al momento di presentazione dell'offerta unitamente alla ordinanza di delega, all'avviso di vendita ed ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto dei beni staggito, desumibili dal fascicolo processuale .

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificamente descritti nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti e obblighi pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni, azioni, servitù attive e passive legalmente riconosciute. Gli immobili non risultano dotati di APE per cui il relativo onere di acquisizione, ove sussista, è posto a carico dell'aggiudicatario.

La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo, fatti salvi i diritti di terzi ove esistenti.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, non considerati, e, comunque, non evidenziati in perizia, spese condominiali relative all'esercizio in corso e a quello precedente, non pagate per qualsiasi motivo, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità riduzione del prezzo, atteso che di ciò si è tenuto conto in sede di valutazione del bene e di determinazione del prezzo.

Si rende noto , come meglio descritto nella perizia tecnica del redatta dall' Ing. Agostino Aglieri Rinella del 20/04/2023 documento che si intende qui richiamato e trascritta, che: l'appartamento al piano primo in atto allo stato grezzo quasi totalmente privi di finiture ed impianti -presenta evidenti manifestazioni di avanzati fenomeni di carbonatazione dell'intradosso della copertura (parziale distacco e/o crollo del cielo di alcuni vani per deperimento della struttura del solaio di interpiano) per i quali si rendono urgenti ed indifferibili interventi di manutenzione straordinaria ; l'appartamento al piano terzo in atto si trova allo stato grezzo privo di massetti di sottofondo della pavimentazione, pavimenti,

rivestimenti ed impianti, con intonaci di tipo civile presenti soltanto sulle pareti di alcuni vani; le partizioni interne (tramezzi) risultano essere state parzialmente demolite (rispetto allo stato originario) e/o mancanti e, soprattutto, presenta evidenti manifestazioni di avanzati fenomeni di carbonatazione dell'intradosso della copertura (parziale distacco e/o crollo del cielo di alcuni vani per deperimento della struttura del solaio di interpiano) per i quali si rendono urgenti ed indifferibili interventi di manutenzione straordinaria. **Si rende noto** come meglio descritto nella perizia tecnica del redatta dall' Ing. Agostino Aglieri Rinella del 20/04/2023 documento che si intende qui richiamato e trascritta **che si tratta n.5 unità immobiliari** (magazzino al piano terra, appartamento in atto allo stato grezzo privo di finiture ed impianti al primo piano, appartamento per civile abitazione al secondo piano, appartamento in atto allo stato grezzo privo di finiture ed impianti al terzo piano, appartamento per civile abitazione al quarto piano con due terrazzi di pertinenza esclusiva) tutte facenti parte del medesimo edificio condominiale - per civile abitazione - a cinque elevazioni fuori terra con struttura intelaiata in c.c.a. e copertura piana, ubicato in zona periferica Sud-Ovest nel Comune di Bagheria in via Isaac Newton n.15, **facenti parte di un edificio condominiale in atto non regolare dal punto di vista edilizio urbanistico**. Infatti dall'esame della CTU in atti emerge che la verifica della regolarità edilizio-urbanistica delle unità immobiliari oggetto della presente ha dato esito negativo. Con provvedimento del 28.09.2022 il Dirigente Responsabile della Direzione V (Lavori Pubblici e Urbanistica - Servizio Condono Edilizio) del Comune di Bagheria annullava in autotutela la Concessione Edilizia in Sanatoria (ex Legge 47/1985) del 14.11.2007. Pur tuttavia, in seguito alle successive verifiche, lo stesso Ufficio - con nota del 13.03.2023 - **rilasciava il certificato attestante la procedibilità** (a meno della produzione della necessaria documentazione tecnico-amministrativa) della pratica di Condono Edilizio n° \*\*\* relativa all'immobile destinato a civile abitazione, sito in via Isaac Newton n. 15, catastalmente identificato al foglio 15, particella 71, sub. 1-2-3-4-5 del N.C.E.U. (cfr. Allegato F.1 All.A.13 pag. XXXV). Dall'esame di quest'ultima certificazione emerge che la pratica di condono edilizio inerente il fabbricato comprendente le u.i. oggetto della presente è procedibile a meno della produzione dei proprietari e/o aventi diritto della documentazione indicata nel dettaglio nella CTU in Atti L'ammontare del costo delle prestazioni tecniche, dei diritti di istruttoria e/o versamenti e/o bolli da produrre, nonché degli eventuali ulteriori rilievi e/o indagini in situ da effettuare, è

stimabile complessivamente in € 12.500,00 (Euro dodicimilacinquecento/00) circa, quantum che in quota parte (1/5) andrà detratto dal più probabile valore di mercato di ciascuna delle uu.ii. componenti il fabbricato oggetto della pratica di condono edilizio de qua.

Si rende noto quindi che per eventuali abusi edilizi l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 T.U. D.P.R. 380 del 6.6.2001 nonchè all'art. 40 Legge n. 47 del 28.2.1985 e succ. modifiche.

### **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.

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.

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.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo e delle spese per il trasferimento sopra meglio specificate, entro il termine massimo di 120 giorni o altro termine inferiore indicato nell'offerta a pena di decadenza. L'importo e le modalità di versamento saranno comunicate dal delegato entro 15 giorni dall'esperimento di vendita.

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.

Data della vendita: 20/01/2026 ore 11.00 e seguenti

Prezzo base Lotto UNICO: € 151.612,50 (eurocentocinquantunomilaseicentododici/50). offerta minima € 113.709,38 (eurocentotredicisettecentonove/38). Rilancio minimo € 3.000,00 (euro tremila/00);

## **LUOGO DELLA VENDITA**

La vendita si terrà in modalità sincrona pura tramite piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

## **DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA**

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima e nei relativi allegati a firma dell'esperto stimatore dall' Ing. Agostino Aglieri Rinella del 20/04/2023 reperibile sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sui portali collegati al sistema aste.click; si fa espresso rinvio alla relazione di stima ed ai relativi allegati anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, ai quali espressamente si rinvia e che si danno per conosciuti al momento di presentazione dell'offerta unitamente alla ordinanza di delega, all'avviso di vendita ed

ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.

## VISITA DEGLI IMMOBILI

Il delegato Avv. Daniela Sanzone è stato nominato Custode giudiziario degli immobili sopra indicati; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Si precisa che le richieste di visita dell'immobile dovranno essere inoltrate tramite il predetto portale entro e non oltre giorni dieci antecedenti alla data di vendita. Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero di telefono 091/6315787.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

**Le offerte di acquisto telematiche devono essere inviate dal presentatore dell'offerta entro le ore 17.00 del giorno prima (19/01/2026) della celebrazione dell'asta .**

Le offerte telematiche devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo pec del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto: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 0918115061 ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica certificata del Tribunale : [prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacerit.it](mailto:prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacerit.it).

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto degli immobili.

Quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione può disporre il pagamento rateale del prezzo, entro un termine non superiore a dodici mesi ex art. 569 comma 3 c.p.c..

Pertanto si rende nota la possibilità del ricorso al pagamento rateale, specificando il numero di rate e le relative scadenze (purchè entro 12 mesi dall'aggiudicazione,), qualora ricorrono giustificati motivi che lo inducano a ritenere opportuna la rateizzazione del versamento del prezzo (ex art. 569 comma 3 penultimo periodo c.p.c. - es prezzo base di rilevante entità o altre circostanze che suggeriscono il ricorso alla predetta rateizzazione.

Le modalità di presentazione delle offerte telematiche e le condizioni della vendita per la partecipazione alle vendite telematiche sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure" allegate al presente avviso.

### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.**

per le offerte telematiche, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, n. 95/2014 R.G.Es. Trib.Termini Imerese , il cui IBAN è il seguente: IT58R0200843641000105518759

Per quanto non espressamente indicato in questa sede si rinvia alle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure - modalità di presentazione delle offerte criptate - vendita telematica con modalità sincrona pura" allegate al presente avviso che "al punto 1.2, laddove si fa riferimento al versamento della cauzione, sono integrate nel seguente modo" ciascun concorrente , per essere ammesso alla vendita telematica , deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, che, in conformità al disposto di cui al secondo comma dell'art.571 c.p.c., non potrà essere di misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto" e al punto 1.2, laddove si fa riferimento al versamento della cauzione, ed, in particolare , al momento entro il quale deve risultare l'accredito del bonifico (relativo alla cauzione), sul conto corrente intestato alla procedura , vengono integrate e modificate con la previsione che il termine ultimo, entro il quale la valuta del predetto bonifico dovrà concretizzarsi sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, non coincide con il termine ultimo per la presentazione delle offerte, ovvero entro le ore 17:00 del giorno precedente la data della vendita, ma con il diverso termine delle ore 24:00 del giorno precedente ( 19/01/2026) la data della vendita", in virtù dei provvedimenti rispettivamente del 03/11/2020 e del 18/01/2021.

### **ASSISTENZA**

Per Edicom: In ogni caso, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica: 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; E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;

Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it); D. Tramite lo staff disponibile presso la SAT 2.0 – Sala Aste Telematiche sita in Termini Imerese Via Falcone e Borsellino n.85 dalle ore 9:00 alle ore 12:45 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00

I servizi di assistenza riguardano i seguenti ambiti:

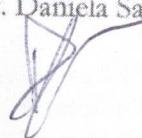
- supporto all'utenza per la corretta consultazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima;
- supporto per la consultazione delle vendite giudiziarie con beni nelle zone di interesse tramite sistema di geo localizzazione;
- supporto all'utenza per la richiesta di visita dell'immobile mediante il Portale delle vendite pubbliche (obbligatoria);
- supporto all'utenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta telematica tramite il modulo web ministeriale presente sul Portale delle vendite pubbliche e sui Portali del gestore delle vendite telematiche;
- supporto per il corretto versamento della cauzione;
- supporto per la verifica dei requisiti hardware necessari alla partecipazione per via telematica;
- supporto all'utilizzo della 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.

In Allegato "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure - modalità di presentazione delle offerte criptate - vendita telematica con modalità sincrona pura" costituenti parte integrante del presente avviso come integrati in virtù dei provvedimenti rispettivamente del 03/11/2020 e del 18/01/2021.

Termini Imerese, 01/10/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Sanzone





## 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 bilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica con la simultanea concessione del referente della procedura e degli offrendo.

#### 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 costituita 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://pvpg.giustizia.it/pvpg/>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it/> o [www.venditetelematica.it](http://www.venditetelematica.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 la figura 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 né 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 dal presentatore dell'offerta entro le ore 17:00 del giorno precedente alla data della vendita, mediante l'invio all'indirizzo di Pec del Ministero offerta@pvp.dgjia@giustiziaceit.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://pat.giustizia.it/PST/resources/cmis/documents/Mannale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](https://pat.giustizia.it/PST/resources/cmis/documents/Mannale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.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 scendere 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 PTRAN 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 (a.e. stringa cifrata/numerica) 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 minorenne, occorrono allegare copia del documento di identità, copia del codice fiscale del soggetto afferente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; quando l'offerente è minorenne, occorrono allegare copia del documento di identità, del codice fiscale del soggetto afferente 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, occorrono allegare all'offerta i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione del rappresentante (ad es. procuri speciali o certificato carcerale).

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, la offerta telematica verranno depositate a mezzo telefax al numero 091-8113061, ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale [posttribunaleterminalmerese@giustiziadecert.it](mailto:posttribunaleterminalmerese@giustiziadecert.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 ministero.

#### 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 fiscente capo a ciascuna procedura esecutiva (il cui IBAN sarà indicato nell'avviso di vendita), con la seguente causale: PROC. ES. DMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobilare con indicato un "nominativo di fantascia". Onde consentire il corretto accreditamento 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 accreditamento del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inaffidabilità) dell'offerta. Per il mancato pagamento del bollo si citano trattasi di irregolarità fiscale e non di causa di incompatibilità; in caso di mancato pagamento da quanto restituirsi a titolo di cauzione non aggiudicatario, il delegato dovrà trattenere il relativo importo da quanto imposto sarà aggiunto nel calcolo delle voci relative al "saldo prezzo". La copia della notizie del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, all'interno della quale deve essere correttamente indicato anche il numero di C.R.O. 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'avviso 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'offerta non coincidano, gli avvisi di connessione e le credenziali di partecipazione saranno inviati all'indirizzo PEC indicato dal presentatore. In caso di pluralità di offerte cripte valide si procederà con la gara tra tutti gli offertenenti 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 (diciassì 3) minuti. La gara sincrona pura sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte con lire maggiorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offertenente 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 intitolato. In caso di mancanza di altra offertenente, il bene potrà essere aggiudicato all'offertenente anche se offerto. 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 senza altro accorta. 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 ritener che non vi sia scorsa 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 offerten<sup>i</sup> 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. Al 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 decaduta. 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 decaduta dell'aggiudicazione. L'importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato ovvero dall'ufficio nominato dal Delegato medesimo. In caso di incostituzionalità 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 rito<sup>ro</sup> 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 precisione del credito), mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prevedibili non ancora quantificabili. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Delegato, nel termine assegnato dal professionista, la nota di precisione 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 scorrimento residuo 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 attuato, eventualmente anche a conguaglio, nei limiti di cui all'art. 2655 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 proceduzione 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, servizi attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun riacquisto, indennità o riduzione del prezzo. La vendita fochata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanze di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condonate dall'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 riacquisto, indennità o riduzione del prezzo, esclusosi 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 giudiziaria) sono 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 valutazione catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015. Il decreto di trasferimento saràcesso 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 dalla normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ovconsentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come intagliato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in autorità entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### ASSISTENZA

##### Per Edicom:

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

- A. Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 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: vendite.telematiche@edicomerci.it;
- C. Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche [www.giovirtuali.it](http://www.giovirtuali.it); D. Tramite lo staff disponibile presso la SAT 2.0 - Sala Aste Telematiche sita in Terminal Interesse Via Falcone e Bozzellino 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 servizi:

- 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 (obbligatorio);
- 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 PBC e del dispositivo di firma digitale (su richiesta) utili alla presentazione dell'offerta telematica ed alla partecipazione;
- ulteriori approfondimenti sulle vendite telematiche.

##### Per Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.:

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

- A. Call center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 al numero: 0586.20141;
- B. E-mail: assistenza@astetelematiche.it;
- C. Staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., sita in Terminal Interesse, 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 giuridiche con beni nelle zone di interesse tramite sistemi 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 sul Portale 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.