N. 177/2024 SIGE

TRIBUNALE DI MARSALA
SEZIONE PENALE
ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILI CONFISCATI
(ARTT. 86 COMMA I° DISP. ATT. C.P.P. - 591-*BIS* C.P.C.)

Il Giudice dell'esecuzione

letti gli atti del procedimento di esecuzione indicato a margine, relativo alla destinazione dei beni immobili oggetto della confisca ex art. 603 bis.2 c.p., disposta con la sentenza emessa dal Tribunale di Marsala in composizione monocratica il 23.04.2021 – definitiva il 05.12.2013 – consistenti, nello specifico, in:

- Terreni di proprietà di , siti nel comune di Mazara del Vallo, annotati al Catasto a foglio di mappa n. 63, particelle 150, 151, 255, 91, 223, 1, 197, 198, 229, 256, tutti adibiti a vigneto, uliveto e seminativo;
- Terreni di proprietà di siti nel comune di Mazara del Vallo, annotati al Catasto a foglio di mappa n. 63, particelle 205, 206, 231, 153, 154, 199, 147, 232, 145, 152, 94, 143, 149, 230, 148, 224, 144, tutti adibiti a vigneto;
- Terreni di proprietà di , siti nel comune di Mazara del Vallo, annotati al Catasto a foglio di mappa n. 62, particelle 113, 111, 76, 176, tutti adibiti a vigneto;

rilevato che l'art. 86 comma I° disp. att. c.p.p. stabilisce che deve provvedersi alla vendita e liquidazione die beni confiscati con le modalità previste dagli artt. 534 bis e 591 bis c.p.p.;
esaminata la perizia di stima depositata il 15.05.2025;
visto l'art. 591-*bis* c.p.c., come novellato per effetto del d.l. n. 83/15, convertito in l. n. 83/15, per cui la delega a professionisti costituisce la forma ordinaria attraverso cui deve svolgersi la fase di vendita;
ritenuto di dover procedere alla delega di cui all'art. 591-*bis* c.p.c., nel testo riformato dalla Legge 14.5.2005 n. 80, e ss. modifiche ed integrazioni, ivi compreso il D.L. 27 giugno 2015 n. 83, convertito con modificazioni nella L. 6 agosto 2015 n.132, e successive modifiche ex Decreto Legge 3 maggio 2016 n. 59 convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 giugno 2016 n. 119, al fine di assicurare la sollecita definizione della procedura in epigrafe indicata, non sussistendo esigenze di segno contrario a tutela dell'interesse delle parti;

DISPONE

la vendita del compendio pignorato:

IL TUTTO COME MEGLIO DESCRITTO NELLA RELAZIONE DELL'ESPERTO.

DELEGA

per il compimento delle operazioni di vendita, secondo le modalità indicate all'art. 569, co. 3, c.p.c., il Dott. Alessandro De Vita, già nominato amministratore giudiziario.
Il professionista sopra nominato dovrà compiere senza ritardo, comunque entro il termine di diciotto mesi, salvo proroga da richiedere prima della scadenza, tutte le operazioni a lui delegate, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere la vendita - se non per ordine del giudice dell'esecuzione - ovvero di ritardarne la fissazione.

Atteso che ai sensi dell'art. 569, co. 3 c.p.c. il giudice, con l'ordinanza di vendita, stabilisce che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161*ter* disp. att. c.p.c. e considerato che nella presente procedura non vi sono elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura,

DISPONE

che la vendita abbia luogo con modalità telematiche, in particolare secondo il modello legale della vendita "senza incanto" con le modalità proprie della **vendita TELEMATICA ASINCRONA** di cui all'art. 24 D.M. 26.2.2015 n. 32, il tutto alle condizioni *infra* riportate;

DETERMINA

le seguenti modalità di espletamento delle attività delegate:

- ATTIVITÀ PRELIMINARI -

il delegato provvederà preliminarmente:

1. al controllo della completezza della documentazione *ex* art. 567 c.p.c.;

2. a redigere il rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 16 bis, co. 9 sexies d.l. 18 ottobre 2012 n.179, convertito dalla l. 17 dicembre 2012 n.221, come modificato dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito in l. 30 giugno 2016, n. 119, secondo il *format* ministeriale;

3. a controllare lo stato di diritto in cui si trovano gli immobili, la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di cui all'art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché le notizie di cui agli articoli 17 e 40 della citata Legge n. 47 del 1985 e successive modifiche;

4. all'apertura di un conto corrente – del cui IBAN sarà data indicazione negli avvisi – presso gli istituti bancari che offrano le migliori condizioni economiche in termini di spese e costi di gestione, con servizio di home banking per la verifica in tempo reale dell'accredito delle somme, con mandato a operare al delegato; conto sul quale confluiranno le somme relative alle operazioni di vendita, nonché il fondo spese depositato dall'aggiudicatario, strumentale all'adempimento agli oneri economici connessi alla registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e successivi adempimenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;

5. alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, co. 1, c.p.c., (nonché all'indicazione dell'offerta base – pari al prezzo di stima – e di quella minima ammissibile – pari all'offerta base ridotta di ¼) tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'articolo 569, co. 1, e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'articolo 173*bis*, co. 4, disp. att. c.p.c.;

6. a redigere, entro 60 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, l'avviso di vendita senza incanto, secondo il modello pubblicato sul sito del Tribunale, contenente le seguenti indicazioni:

a. numero di ruolo della procedura;

b. nome del professionista delegato alla vendita;

c. numero lotto;

d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.);
e. tipologia del bene (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
g. caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.);
h. eventuali pertinenze (balcone, cantina, box, posto auto, giardino, ecc.);
i. stato di occupazione (libero, occupato, occupato senza titolo, in corso di liberazione);
j. ammontare del prezzo base e dell'offerta minima che può essere formulata;
k. il termine non inferiore a novanta giorni e non superiore a centoventi entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
l. modalità della vendita (telematica asincrona);
m. modalità di presentazione dell'offerta telematica; modalità di prestazione della cauzione e ammontare della stessa; codice IBAN; data e ora fissate per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti, da tenersi il giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte depositate in forma telematica, davanti a sé; la disciplina generale della gara successiva alle offerte;
n. nome e codice fiscale del custode, con indicazione dell'indirizzo e-mail e del numero telefonico specificando che le richieste di visita degli immobili potranno essere effettuate unicamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche;
o. siti internet dove è pubblicato l'avviso di vendita, la relazione di stima e i relativi allegati;
p. avvertimento che nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione dovrà essere versato, oltre al prezzo, un fondo spese (pari di regola al 20%) dovuto per pagamento delle spese connesse al decreto di trasferimento sul conto corrente della procedura.
Nel predetto avviso dovrà essere:
- indicata la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del citato testo unico e di cui all'art. 40 della l. 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, co. 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata l. 28 febbraio 1985, n. 47, ne va fatta menzione nell'avviso;
- precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della l. 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;
- precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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;
- evidenziato che:
I. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
II. se l'immobile è ancora occupato, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura dell'amministratore giudiziario;
III. gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;
IV. l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet di seguito indicati.
a fissare quindi un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni (facendo attenzione che il termine non scada di sabato o in un giorno festivo) per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso (qualora la precedente si sia effettivamente tenuta), stabilendo la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte;
7. a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente (escludendo la giornata di sabato e i giorni festivi), ad un preciso orario, la convocazione – in via telematica – delle parti per l'apertura delle buste telematiche, la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti;

- DISCIPLINA DELLA VENDITA -

1. Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia:

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA PRESCRITTE DAL DECRETO MINISTERIALE

Le offerte andranno depositate 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 di seguito si riportano:

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

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma IV o, in alternativa, quello di cui al comma V, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) 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 dall'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 regole 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 è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma I, 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 IV.

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 IV 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 quanto previsto dall'articolo 13, commi II e III. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura 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, quando è 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 I, lettera n).

Si applica il comma IV, 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 III. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 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 I, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata 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 I 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'art. 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 I, 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 I, è 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 III, 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 I, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma II sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma I.

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 UNICAMENTE DALL'OFFERENTE (O DA UNO DEGLI OFFERENTI O DAL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' OFFERENTE) O DAL SUO PROCURATORE LEGALE ANCHE A NORMA DELL'ART.579 UL.CO.C.P.C.

2. All'offerta deve essere allegata, pena la sua inammissibilità, prova del versamento della cauzione che si determina in un importo pari almeno al 20 per cento del prezzo offerto da versarsi unicamente mediante bonifico bancario sul c/c numero 05284940044A intestato ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. con coordinate bancarie IT79B0326822300052849400044A aperto presso BANCA SELLA. **Il bonifico 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, altresì, le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un termine superiore a novanta giorni (termine sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali, ma non prorogabile) dall'aggiudicazione.

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

4. Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita. Il professionista delegato provvederà altresì alla redazione, ai sensi dell'art. 23 d.m. 32/15, del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015 laddove il comma 1 prevede che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche "*altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura*" dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati. Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno;

5. Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

6. 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.

SVOLGIMENTO DELLA GARA TELEMATICA ASINCRONA.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 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.
L'importo del rilancio minimo è così determinato:
euro 1.000 per un prezzo base non superiore a 10.000 euro;
euro 2.000 per un prezzo base tra 10.000,01 e 100.000 euro;
euro 2.500 per un prezzo base tra 100.000,01 e 250.000 euro;
euro 5.000 per un prezzo base tra 250.000,01 e 500.000 euro;
euro 10.000 per un prezzo base superiore a 500.000 euro.
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; 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. In difetto di offerte in aumento, 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.

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.

7. 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 ultimo comma 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 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.

8. L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) unitamente a un fondo spese pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (10% se prima casa), con un importo minimo di €. 2.000,00 (destinato al pagamento di metà del compenso del professionista relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché delle relative spese generali, nonché degli oneri di registrazione del decreto di trasferimento, trascrizione e voltura catastale) dovrà essere versato, entro il termine massimo di giorni 90 dalla data di aggiudicazione ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, mediante bonifico sul conto della procedura (ovvero del creditore fondiario ex art. 41 TUB) che sarà comunicato immediatamente all'aggiudicatario dal delegato.

9. In caso di mancato versamento del saldo-prezzo entro il termine indicato nell'offerta, il giudice dell'esecuzione (cui dovranno essere rimessi gli atti a cura del delegato) dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione.

10. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Il professionista delegato provvederà, oltre agli altri adempimenti previsti dall'art. 591 bis, c.p.c. anche ai seguenti:

- ad avvisare tempestivamente il giudice nel caso di mancato versamento del prezzo nel termine indicato;
- il delegato è da intendersi autorizzato ad eseguire in autonomia le restituzioni delle cauzioni, i pagamenti delle imposte delle procedure, dei compensi liquidati, a restituire agli aggiudicatari le

somme versate in eccesso a titolo di spese e ad effettuare i riparti in conformità ai progetti approvati. Di tutti i prelievi sarà data rendicontazione in occasione dei rapporti periodici;
- a predisporre una bozza del decreto di trasferimento da trasmettere senza indugio in via telematica (come allegato ad una nota di deposito) al giudice dell'esecuzione unitamente al fascicolo cartaceo – qualora sussistente e trattenuto- allegando al decreto, se previsto dalla legge, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile e/o l'attestato di prestazione energetica, quali risultanti dal fascicolo processuale ovvero altri aggiornati acquisiti dallo stesso professionista, nonché tutta la documentazione relativa allo svolgimento della vendita e la documentazione ipotecaria e catastale (ovvero relazione notarile) originariamente acquisita ed aggiornata alla data di emissione del decreto;
- ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 III co. c.p.c., *"il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami;
- a trasmettere all'aggiudicatario la nota di trascrizione del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- a depositare, in caso di esito positivo della vendita, l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà sul conto della procedura;
- a fissare immediatamente, nel caso di esito negativo del primo esperimento di vendita, ulteriori esperimenti di vendita da espletarsi tutti senza incanto, previa riduzione del relativo prezzo base secondo le seguenti prescrizioni:

  - II esperimento *prezzo base d'asta ridotto del 25%*
  - III esperimento *prezzo base d'asta del II esperimento ridotto del 25%*
  - IV esperimento *prezzo base d'asta del III esperimento ridotto del 25%*
  - IV esperimento *prezzo base d'asta del III esperimento ridotto del 25%*
  - V esperimento *prezzo base d'asta del IV esperimento ridotto del 50%*

Laddove il prezzo d'asta dei beni si riduca al di sotto del 90% del valore di stima e in ogni caso al di sotto di € 15.000,00 (avuto riguardo all'offerta minima ammissibile) il professionista delegato è tenuto a rimettere immediatamente gli atti al GE per i provvedimenti di competenza. All'esito del quinto esperimento di vendita, il delegato è tenuto a rimettere gli atti al GE al fine di valutare l'opportunità di proseguire la procedura esecutiva;
- a indicare **nel verbale di asta deserta la data della successiva asta da fissarsi entro un termine non superiore ai novanta giorni (art. 591 co. 2 c.p.c.)**;
- ad effettuare gli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 490 primo e co. 2 c.p.c.;
- prima di provvedere alla destinazione definitiva del ricavato della vendita, il delegato avrà cura di proporre le seguenti liquidazioni: 1) compenso del custode calcolato ex DM 80/2009 come da protocollo approvato ed in uso presso questo Tribunale; 2) compenso del delegato secondo le previsioni del DM n. 227 del 15/10/2015 come da protocollo approvato ed in uso presso questo Tribunale, e rimborso delle spese vive sostenute; 3) rimborso delle spese vive sostenute e compenso dei legali che partecipano utilmente alla distribuzione (ex art. 95 c.p.c.) – qualora già non liquidato specificamente dal GE – secondo i parametri forensi medi disciplinati dal DM 55/2014, aggiornati al

DM n. 37 dell'8/3/2018, tenuto conto del minor importo tra quanto ricavato dalla vendita del compendio pignorato e l'entità del credito azionato, applicati i valori medi per il creditore procedente e i valori minimi per i creditori intervenuti;

* * *

Individua il **GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** nella società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Della vendita senza incanto sarà data pubblica notizia mediante:

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 della vendita e dell'elaborato peritale completo di tutti i suoi allegati, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e fino al giorno della vendita senza incanto sul sito internet: www.astegiudiziarie.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.

Gli avvisi conterranno, in modo sintetico e riassuntivo, le seguenti informazioni:

a. numero di ruolo della procedura;
b. nome del g.e. e del delegato alla vendita;
c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
d. diritto reale posto in vendita (piena proprietà, quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.);
e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
g. caratteristiche (vani, piano, interno, conformità edilizia ed urbanistica, ecc.);
h. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
i. ammontare del prezzo base;
j. rilancio minimo nell'ipotesi in cui si debba procedere a gara tra gli offerenti;
k. termine per la presentazione delle offerte o delle domande di partecipazione;
l. data, luogo ed ora fissata per l'apertura delle buste e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
m. espressa indicazione che maggiori informazioni sono reperibili sul sito internet sopra indicato.

Ai fini della cura degli adempimenti pubblicitari sopra indicati sub 2) e 3) il professionista delegato si rivolgerà, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 70 giorni prima della data della vendita esclusivamente alla società gestore del sito internet sopra indicato sub 2).

La richiesta di pubblicazione sarà unica per il predetto sito e per il quotidiano, secondo i moduli di richiesta della pubblicità (internet + quotidiano) predisposti dalla società di gestione del sito.

Il professionista delegato dovrà curare e quindi è responsabile di:

- trasmettere la documentazione da pubblicare su internet, comprensiva di corredo fotografico, preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- verificare la correttezza della pubblicità su internet e sui quotidiani, richiedendo il prima possibile alla società eventuali modifiche da effettuare.

* * *

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.
Sono a carico della procedura le spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.
Le somme versate, unitamente al saldo prezzo, dall'aggiudicatario a titolo di "fondo spese", pari al 20% del prezzo di aggiudicazione (10% se prima casa), con un importo minimo di € 2.000,00 dovranno essere depositato nel c/c intestato alla procedura con la causale "fondo spese aggiudicatario".
All'atto della definitiva restituzione del fascicolo, il professionista trasmetterà specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del netto del ricavo.
DISPONE che il professionista delegato provveda ad avanzare tempestiva istanza di proroga dell'incarico nel caso in cui le operazioni delegate non venissero portate a compimento nel termine concesso.

* * *

DISPONE che il professionista delegato provveda alla trasmissione del fascicolo al g.e. nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'articolo 591 c.p.c. all'esito del quinto esperimento di vendita ed anche prima, qualora il prezzo di vendita si riduca di oltre il 90% del prezzo di stima, e comunque non superi nel complesso la soglia di € 15.000,00 (avuto riguardo all'offerta minima ammissibile), nonché là dove, nonostante i diversi tentativi di vendita, non sono pervenute richieste o informazioni di visita o non sono mai state effettuate offerte e il prezzo base d'asta ha raggiunto un valore tale da non consentire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, tenuto conto delle spese già sostenute e dei costi necessari per la prosecuzione della procedura. Si rinvia sul punto alla sezione IV delle vigenti Linee Guida in materia di esecuzioni reperibili sul sito web del Tribunale di Marsala.

* * *

DISPONE che il professionista delegato provveda, a norma dell'art. 16*bis*, co. 9*sexies*, d.l. n. 179/12, a depositare entro trenta giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte, a relazionare con cadenza semestrale sull'attività svolta e a depositare da ultimo un rapporto riepilogativo finale entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione (in particolare, dalle relazioni dovranno risultare: *data dell'ordinanza di delega e data di scadenza della delega; indicazione dei lotti posti in vendita; esperimenti di vendita compiuti, con indicazione del prezzo base e degli esiti per ciascun lotto; indicazione dei lotti aggiudicati ed indicazione dei lotti trasferiti, con data di pubblicazione dei decreti di trasferimento, ovvero delle inadempienze degli aggiudicatari; indicazione delle somme*

ricavate dalla vendita e dell'attivo comunque disponibile per altri titoli, movimentazione del fondo spese; quant'altro ritenuto dal professionista di rilievo).

* * *

SI COMUNICHI al Pubblico Ministero ed al professionista delegato.

Marsala, 30.05.2025

Il Giudice dell'esecuzione

Il Giudice
Chiara Vicini

Tribunale di Marsala
Depositato in Cancelleria
Marsala, 30-5-2025
L'FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Grazia Alfisi