TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Nella procedura di espropriazione immobiliare

R.G.E. 07/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA PURA

Il delegato, avv. Tommaso Greco, con studio in Bagheria (PA), via A. Vivaldi n. 7, tel. 091932506 e 3687217251, - email/pec: tommasogreco@legalmail.it

vista l'ordinanza di vendita del G.ES. Dott.ssa Giovanna Debernardi del giorno 16.07.2025;

vista la relazione ipo catastale, certificazione notarile ex art. 567 II co. c.p.c., redatta dal Notaio Dott.ssa Stefania Farruggia in Padova del 12/03/2024;

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;

vista la circolare emessa dai sigg. GG. Es. il 3/06/2020 con la quale è stato disposto che durante il periodo emergenziale le vendite siano espletate secondo il modello di vendita "sincrona pura";

visto l'art. 591 bis c.p.c.;

visto l'art. 569 c.p.c. e ss.;

- visto che il Gestore della vendita telematica nominato dal G.Es. è Gruppo Edicom s.p.a. con il sito internet www.garavirtuale.it;

- considerato che la vendita del bene pignorato è soggetta alla normativa sul Credito Fondiario di cui all'art. 41 co. 4 del D.lgs n. 385/93;

- visto il provvedimento del G.Es. del 26.08.2026 con il quale è stato disposta la decadenza del precedente aggiudicatario relativamente alla prima asta e disposto il procedersi a nuova vendita ferme le modalità della precedente vendita;

AVVISA

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

della vendita "sincrona pura" senza incanto del seguente bene immobile: Villetta unifamiliare ubicata a Altavilla Milicia (PA) - via San Michele XX, edificio 3 (Coord. Geografiche: 38.03124515, 13.5797256) . La vendita è soggetta alla normativa in materia di credito fondiario.

LOTTO UNICO:

- Piena proprietà di una villetta unifamiliare con corte esclusiva, sita in Altavilla Milicia (PA), via San Michele XX, edificio 3 distinta al catasto fabbricati del comune di Altavilla Milicia (PA) al foglio 9, p.lla 2325, sub 13, categoria A/7, vani 6, piano T-1, Classe 5, vani 6, R.C. € 542,28 – Contrada Sperone snc. Superficie convenzionale: mq 184,87
L'immobile è accessibile carrabilmente dalla stradella interna (sub.17) e pedonalmente dalla via San Michele XX. Confina a nord-est con il subalterno 14, a sud-est con la stradella interna (sub.17) e a nord-ovest con la via pubblica.

L'immobile di cui sopra viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quali risultano dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, meglio descritti nella perizia tecnica depositata il 10.08.2025 e successive integrazioni a firma dell'Esperto Arch. Angelo Ferraro, anche per ciò che riguarda gli oneri condominiali, che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta unitamente alle circolari rese in materia dai Sigg.ri Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Termini Imerese; detta perizia che deve intendersi qui richiamata e trascritta ed alla quale si fa rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene, nonché con riferimento alla vigente normativa urbanistica, e che potrà essere consultata dall'offerente sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it , sul sito internet asteannunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click.

L'immobile come attestato dal ctu non è dotato di APE.

Data della vendita: 12 gennaio 2027 alle ore 16:00

Prezzo base: € 97.630,47

Offerta minima ex art. 571 c.p.c. : € 73.222,85

Rilancio minimo € 4.000,00

stato di occupazione: occupato dal debitore esecutato.

Luogo della vendita

La vendita si terrà in modalità "sincrona pura" tramite la piattaforma www.garavirtuale.it

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Angelo Ferraro depositata il 10.08.2025 e successive integrazioni, reperibile su siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click; si fa espresso rinvio alla relazione di stima ed alle integrazioni anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per tutto ciò che concerne gli oneri condominiali.

In merito alla regolarità edilizia il ctu relaziona, tra l'altro, quanto segue:
"*L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile. L'immobile in esame, il bifamiliare n. 3 realizzato nel lotto unificato 1-2-3 della lottizzazione "XXXX ed*

altri", è assistito da un iter edilizio documentato da una sequenza di titoli rilasciati dal Comune. Il primo titolo è la Concessione Edilizia n. 66 del 19 settembre 2005, rilasciata per la realizzazione del fabbricato. Questo rilascio è avvenuto a seguito dell'assolvimento degli oneri concessori, della presentazione delle prescritte dichiarazioni tecniche di conformità e della sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo n. 61 del 14 giugno 2005, che imponeva un vincolo specifico di destinazione a parcheggio. L'intervento è risultato conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi e igienico-sanitari dell'epoca. Successivamente, la Concessione Edilizia n. 36 del 12 giugno 2008 ha autorizzato una variante al progetto originale, comprendente modifiche sostanziali alla configurazione architettonica e funzionale, con variazioni anche dimensionali, nel rispetto dei parametri urbanistici. In data 9 marzo 2009, il proprietario XXXXX XXXXX ha comunicato la realizzazione di opere interne per una diversa distribuzione planimetrica. Successivamente, con nota del 12 agosto 2009, l'ASP (Azienda USL 6 di Palermo) ha espresso parere favorevole igienico-sanitario, a condizione che l'unità abitativa n. 1 avesse destinazione d'uso diurna, una limitazione poi ribadita dal Comune con nota del 20 ottobre 2009. Nonostante il rilascio di questi titoli edilizi, la mancata esecuzione degli obblighi convenzionali da parte dei lottizzanti, in particolare la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione, ha portato alla sospensione del procedimento per il rilascio del certificato di abitabilità. Questa sospensione, comunicata con note comunali del 30 aprile 2010 e del 24 settembre 2014, ha reso l'immobile tuttora privo di agibilità.(cfr. all. 9) Tra il 2011 e il 2013, i proprietari XXXXXX e XXXXXXXX hanno presentato tre istanze per regolarizzare ulteriori modifiche. La prima istanza (20 ottobre 2011), tramite il sig. XXXXXX, era riconducibile al "Piano Casa" e prevedeva un ampliamento. La seconda (14 settembre 2012) chiedeva una concessione in variante per la regolarizzazione della distribuzione interna già comunicata nel 2009. Infine, la terza (19 novembre 2013) chiedeva una nuova variante per la realizzazione di una cantina al piano terra, la chiusura di due verande al piano primo e una diversa distribuzione degli ambienti, richiedendo contestualmente l'archiviazione delle due pratiche precedenti. Per ognuna di queste istanze, l'Ufficio Tecnico ha convocato i richiedenti e il tecnico incaricato per chiarimenti istruttori, ma non risulta agli atti né l'esito degli incontri né l'adozione di provvedimenti conclusivi, il che suggerisce l'assenza dei requisiti necessari per la conformità degli interventi. Alla luce di ciò, si evidenzia che nessuna delle tre istanze è stata conclusa con un titolo abilitativo. Le difformità riscontrate oggi nell'immobile si manifestano non solo rispetto ai progetti originari, ma anche rispetto a queste tre pratiche non concluse. In particolare le diversità riscontrate nell'immobile si presentano in entrambi i piani. Al piano terra è stata realizzata una piscina con un piccolo locale tecnico nel sottosuolo, accessibile dal sub 17, un bene comune non censibile (stradella). Sullo stesso lato della piscina è stata aggiunta una porzione di portico. Su questo fronte, una finestra è stata trasformata in porta e riposizionata, mentre un'altra è stata ampliata. All'interno, la cucina è stata ingrandita spostando una parete. Sul fronte opposto, sono stati costruiti senza autorizzazione una tettoia e un magazzino-deposito attrezzi su una porzione di patio vincolata a parcheggio.(cfr. all. 10) Al piano superiore, si riscontra un aumento di volume che ha interessato due camere da letto. La prima è stata ricavata chiudendo una tettoia e spostando il muro che la separava dalla scala. La seconda camera è stata ottenuta alzando il tetto che, secondo i grafici originali, era posizionato adiacente al solaio del piano inferiore; attualmente, l'altezza è tale da consentirne l'uso abitativo, seppur con altezze irregolari in alcuni punti. Altre difformità riguardano le dimensioni e la forma dei muri di un ripostiglio (ora lavanderia) e di un bagno. Inoltre, l'altezza della restante parte del tetto è leggermente superiore a quanto riportato sui grafici. Tutte queste trasformazioni, non assentite e non contemplate nelle pratiche edilizie presentate, devono ritenersi realizzate in assenza di titolo abilitativo e in difformità alle previsioni urbanistiche e convenzionali. Di conseguenza, si rende necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi, prendendo come riferimento la consistenza dell'immobile documentata dalla comunicazione del 20 ottobre 2009, prima dell'esecuzione degli interventi non autorizzati (cfr. all. 11)".

Inoltre, il Ctu sul piano catastale riferisce: *"Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata una difformità tra lo stato di fatto della corte/giardino e la superficie rappresentata nella planimetria catastale vigente. Per assolvere al quesito estimativo, è stata predisposta una planimetria dello stato reale dei luoghi, ottenuta mediante rilievo diretto e confronto con la planimetria catastale. La sovrapposizione grafica, che evidenzia la discrasia, è riportata in allegato (cfr. all. n.10). Tale difformità, che interessa la delimitazione fisica della corte rispetto alla particella confinante, è da ricondurre a un potenziale disallineamento grafico o a un'omessa modifica catastale delle particelle originarie. Pur non disponendo, allo stato attuale, di elementi certi sull'origine della discrasia, si ritiene verosimile che la situazione possa essere regolarizzata mediante un aggiornamento planimetrico (Docfa o tipo mappale), senza la necessità di ricorrere a un riconfinamento giudiziale. Resta inteso che la decisione finale spetta alle parti e che il CTU ha il solo compito di evidenziare la problematica e stimare i costi per la soluzione più probabile. I costi stimati per tale regolarizzazione catastale (comprendenti rilievo, predisposizione grafica e presentazione Docfa o tipo mappale) sono quantificabili in via prudenziale in € 2000,00 compreso di oneri accessori di legge. La presente ricostruzione grafica è finalizzata esclusivamente all'elaborazione della stima e, pur consentendo l'individuazione della discrasia, non ha valore ricognitivo o dispositivo in ordine ai confini di proprietà, la cui definitiva regolarizzazione resta di competenza delle parti e/o a futuri atti di aggiornamento catastale. I costi per tale intervento sono stati inclusi nella stima del bene.".*

Inoltre, il Ctu segnala quanto segue: *"Si richiama l'attenzione sul fatto che, allo stato degli atti, l'immobile non risulta assistito da certificazione di agibilità. Tale condizione appare correlata al mancato completamento degli adempimenti urbanistici previsti in ambito convenzionale, tra cui la definizione degli obblighi relativi alle aree da destinare a uso pubblico e alle opere di urbanizzazione. Si tratta di aspetti che, pur non inficiando la possibilità di una valutazione tecnica dello stato di fatto, potrebbero richiedere successive verifiche o regolarizzazioni da parte degli aventi titolo. Si evidenzia che l'Allegato 11 – Computo metrico estimativo è stato redatto al netto dell'IVA. L'imposta sul valore aggiunto dovrà essere applicata separatamente sul totale imponibile, in base all'aliquota di legge vigente al momento della fatturazione, la quale dipenderà dalla tipologia di intervento e dal regime fiscale del committente. Si avverte l'eventuale aggiudicatario che tale fattore dovrà essere considerato con attenzione nella formulazione della propria offerta, in quanto incide sul costo complessivo finale dell'operazione. Si precisa, inoltre, che il computo metrico relativo alla dismissione della piscina è stato redatto senza l'esecuzione di indagini invasive, basandosi sulle risultanze del sopralluogo visivo e sulle informazioni fornite dal proprietario, ritenute attendibili in ragione della collaborazione prestata. Si evidenzia che le quantità e le tipologie di materiali potranno discostarsi da quanto stimato in sede di computo, trattandosi di valutazioni formulate con le informazioni disponibili al momento dell'istruttoria tecnica".*

Come attestato dal ctu, non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Visita dell'immobile

Il Delegato avv. Tommaso Greco è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it, entro il termine di quindici giorni anteriori alla celebrazione della vendita.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 368/7217251 dalle ore 16,00 alle ore 18,00 con esclusione dei giorni festivi.

Soggetti che possono partecipare alle operazioni di vendita

Come previsto dal DM 32/2015 art. 20 "*Alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte con modalità telematiche il giudice, il referente della procedura ed il cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura (...)*".

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche devono essere 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@giustiziacert.it*, utilizzando **esclusivamente** il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale *http://venditepubbliche.giustizia.it*. L'accesso al Portale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita. Solo in caso di malfunzionamento programmato del dominio giustizia, le offerte telematiche verranno depositate a mezzo telefax al numero 091-8115061, ovvero mediante l'invio di un messaggio di posta elettronica all'indirizzo di posta elettronica certificata del Tribunale: *prot.tribunale.terminiimerese@giustiziacert.it*

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

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione **(di importo non inferiore al 10% del prezzo di acquisto offerto**) dovrà essere effettuato tramite bonifico in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, il cui IBAN è il seguente: **IT 15 Y 02008 43641 000107371476 (BIC UNCRITM1K20), intestato a "E.i. n 7/2024 Tribunale Di Termini Imerese".**

con la seguente causale: **Proc. es. Imm. RGEI n. 07/2024** 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 entro le ore 24,00 del giorno precedente la data della vendita (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, dovendosi in ogni caso rispettare il termine di accredito come sopra indicato).

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle "*Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure*" allegate al presente avviso.

Modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento

In caso di aggiudicazione, trattandosi di un procedimento relativo a credito fondiario, l'aggiudicatario, è tenuto al **versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, nella misura del 80% in favore del creditore fondiario** (*compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito*)**, nella misura del restante 20%** (*salvo il diverso importo stabilito dal delegato con riferimento alla nota di precisazione del credito formata dal creditore fondiario*) **dedotta la cauzione, sul conto della procedura** a garanzia della copertura delle spese prededucibili non

ancora quantificabili, il tutto **entro 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero entro altro termine inferiore indicato nell'offerta**. L'aggiudicatario è tenuto, infine, a versare l'importo dovuto a titolo di spese di trasferimento (quota parte del 50% del compenso del professionista incaricato per la predisposizione del decreto di trasferimento, oneri tributari e spese di trascrizione relative al decreto di trasferimento), nella misura forfettariamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione, che sarà comunicata entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato, **sul conto della procedura entro 120 giorni dalla aggiudicazione ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta**.

Se il saldo del prezzo di aggiudicazione o le spese di trasferimento non sono depositate nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, oltre all'addebito dell'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, e quindi dispone un a nuova asta. Nel caso di ammissione al pagamento rateale la disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il Giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto costituisce titolo esecutivo per il rilascio. All'aggiudicatario inadempiente sarà anche addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente, rispetto a quanto ricavato unito confiscata.

Si informa l'aggiudicatario che ai sensi dell'art. 585 co. 4 cpc, nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231.

Assistenza

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica :**

Per Edicom:

- 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; 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

Bagheria-Termini Imerese, 02.10.2026

Il Professionista Delegato

avv. Tommaso Greco

Firmato digitalmente da 2e795b1c-6d05-47b5-ae09-9a49dd1fae42
Data: 2026.10.05 18:07:13 +02'00'

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/ o www.astetelematiche.it), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita. Per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'offerente e del presentatore dell'offerta.

L'"**offerente**" è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.

Il "**presentatore dell'offerta**" è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

In particolare, al momento della presentazione dell'offerta, possono verificarsi tre ipotesi:

a) **l'offerente e il presentatore coincidono**: in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni:

   ¬ disporre di una casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale;

   ¬ disporre di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella pec identificativa, c.d. pec-id, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di

Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica).

N.B. ad oggi il servizio non è ancora disponibile in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica;

b) **l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata**:

in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto presentatore – per inviare l'offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta;

c) **l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC**:

in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 17.00 del giorno precedente alla data della vendita mediante l'invio all'indirizzo di Pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato sopra indicato. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il manuale per la presentazione delle offerte telematiche rilasciato dal Ministero di Giustizia è reperibile al
seguentelink:**https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PV P.pdf**

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica), indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento, indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (CRO) con cui ha proceduto al versamento della cauzione, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia. Quando l'offerente è coniugato occorrerà indicare

anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; quando l'offerente è minorenne, occorrerà allegare copia del documento di identità, copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; quando l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, occorrerà allegare copia del documento di identità, del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; 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@giustiziacert.it In caso di malfunzionamento non programmato o non comunicato del dominio giustizia, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certifica del mittente.

1.2 Versamento della cauzione.

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario facente capo a ciascuna procedura esecutiva (il cui IBAN sarà indicato nell'avviso di vendita), con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia" Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (ad esempio, si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 3 giorni prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta. 1 Per il mancato pagamento del bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente non aggiudicatario, il delegato dovrà trattenere il relativo importo da quanto restituirà a titolo di cauzione; in caso di mancato pagamento da parte di un offerente divenuto aggiudicatario detto importo sarà aggiunto nel calcolo delle voci relative al "saldo prezzo". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, all'interno della quale deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito. Si ricorda che ove la figura del presentatore e quella dell'offerente non coincidano, gli avvisi di connessione e le credenziali di partecipazione saranno inviate all'indirizzo PEC indicato dal presentatore. In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione

telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre (dicasi 3) minuti. La gara sincrona pura sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato. In caso di mancanza di altri offerenti, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line. Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se vi sono più offerte, il Delegato invita in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive. L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50 % del compenso del professionista incarico per la predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà, entro massimo 120 giorni, ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione. L'importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato ovvero dall'ausiliario nominato dal Delegato medesimo. In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate. In presenza di un creditore fondiario, il Delegato inviterà senza ritardo il creditore a precisare l'ammontare del credito. L'importo da versare per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura del 80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito), mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Delegato, nel termine assegnato dal professionista, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura. La quota di spettanza del creditore fondiario (oltre all'eventuale somma residua di quanto trattenuto in garanzia) sarà, quindi, riaccreditata a favore di quest'ultimo esclusivamente su mandato del professionista, in assenza di

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% relativa al compenso, oltre le spese generali in misura del 10% per l'attività relativa trascrizione della proprietà e la quota del 100% delle anticipazioni sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015. Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

ASSISTENZA

Per Edicom:

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

A. 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.

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 Termini Imerese, Via Vittorio Amedeo n. 30, dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 (tel. 0586.095333).

I servizi di assistenza riguardano i seguenti ambiti:

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