

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Esecuzioni Immobiliari

procedura esecutiva immobiliare n. 39/2021 r.g.e.i.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA

ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Caterina Scaduti, CF: SCDCRN74E53G273H, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Giovanna Debernardi, *ex art. 591 bis c.p.c.*, con ordinanza del 30.3.2022, nel procedimento esecutivo **n. 39/2021 R.G.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

Premesso che:

- **In data 24.11.2022**, è stato celebrato il primo tentativo di vendita, andato infruttuoso;
- **In data 19.4.2023**, è stato celebrato il secondo tentativo di vendita andato infruttuoso;
- Con **provvedimento del 20.06.23**, L'Ill.mo G.Es. disponeva la rimessione degli atti al Delegato al fine di procedersi ad “*esperimento di un ulteriore tentativo di vendita alle medesime condizioni dell'ultima asta*”.

Tutto ciò premesso, l'anzidetto Delegato

AVVISA

che il giorno **23.11.2023 alle ore 9.30 e seguenti**, si terrà la vendita sincrona pura senza incanto tramite la piattaforma www.garavirtuale.it del bene immobile di seguito specificato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene **nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata e integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona ex D.M. 32/2015” (pubblicato sul sito www.garavirtuale.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta 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 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.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, ove possibile, dai sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Fabbricato ubicato nel Comune di Caltavuturo (PA) Via Cavour n.ri 18-20, censito al Catasto fabbricati di Caltavuturo al M.U. 958, Via Cavour n.ri 18-20, Piano T-1-2-3, categoria A/4, Classe 2, consistenza 7 vani.

Situazione urbanistica e catastale

Per maggiore intellegibilità delle circostanze di seguito spiegate si fa espresso rinvio alla **Perizia** depositata dall'esperto stimatore nominato dall'intestato Tribunale, reperibile su siti www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, www.asteannunci.it, PVPe sui portali collegati al sistemaaste.click; si fa espresso rinvio alla relazione di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni:

“L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente, in parte, al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici (paesaggistico), storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non è dotato del certificato di agibilità.

Il fabbricato fu costruito in data anteriore al 1935, atteso che il primo atto di compravendita di cui si ha notizia è stato rogato il 16.10.1935 dal notaio Antonino Cirrito, registrato a Montemaggiore Belsito il 23.10.1935 al n. 60, Mod. I, Vol. 82/72, e vedeva acquirenti i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dante causa del sig. XXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

“Il C.T.U., sulla base dei fatti narrati, può affermare che il secondo ed il terzo piano sono abusivi?”.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica accluso in allegato n. 3 ci informa che l'edificio ricade in zona "A2" - Centro Storico- e che sullo stesso grava un vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497/1939, oggi Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42”.

“Non sarà possibile, per l'aggiudicatario, presentare istanza di conformità urbanistica ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 (ex art. 13 della legge 47/1985) perché la Soprintendenza di Palermo, inottemperanza a quanto previsto dall'art. 146, 4° comma, del Codice dei beni Culturali (Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5,

l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi) si limiterebbe ad affermare la declaratoria a non luogo a pronunciarsi che equivale ad un diniego.

Né potrà presentare, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento (art. 40, ultimo comma della legge 47/1985, come recepita dalla 326/2003), istanza di condono edilizio ai sensi della legge 326/2003 (l'ultima in ordine di tempo) perché non ne ricorrono i presupposti. Così ha chiaramente affermato la Corte di Cassazione (sent. 7400/2017) che si è detta contraria all'interpretazione estensiva sul terzo condono in Sicilia, fornita dal Consiglio di Giustizia Amministrativa (parere n. 291/10 per il quale nella legge siciliana, a differenza di quanto avviene nella normativa nazionale, la sanatoria non potrebbe essere ammessa solo nelle zone o per i beni coperti da vincolo che comporta l'inedificabilità assoluta o su immobili costruiti a meno di 150 mt dalla spiaggia. Per tutti gli altri vincoli c.d. "relativi" invece la legge della Regione Sicilia consentirebbe il condono)".

"In ragione di quanto sopra riportato, l'unica via possibile per mettere in vendita il fabbricato è quella di ricondurlo allo stato di legittimità, ossia alla consistenza di piano terra e di primo piano che aveva nel rogito del 1935 ed in quello, confermativo, del 1962 (consultato in allegato n. 4).

Infine, solo per dovere di verità, il debitore, circa due anni fa, ha eseguito lavori di manutenzione straordinaria, ma non ha presentato la CILA, come sarebbe stato obbligato a fare.

Non si è limitato ad effettuare delle variazioni alla tramezzatura interna ed alla realizzazione di nuovi bagni non contemplati nelle planimetrie catastali del 1986, ma ha pure rifatto la copertura sostituendo l'impalcato ligneo con uno nuovo, il prospetto (lavori subordinati al preventivo parere della Soprintendenza) ed ha ampliato, sebbene di qualche metro quadrato, il ripostiglio adiacente il terrazzo dell'ultimo piano (oggi n.c.), aumentando, di fatto, la superficie utile ed il volume dell'edificio. In questo modo ha commesso un abuso (per aumento di volume e di superficie) che non potrà essere legittimato per i motivi sopra esplicitati. Queste attività, delle quali ha dato contezza con il solo scopo di rappresentare al G.E. ogni aspetto riscontrato, risultano di secondaria importanza e soggiacciono alle riferite abusive sopraelevazioni del secondo e terzo piano".

"Di seguito offre i conteggi relativi alla rimessa in pristino:

1.3.1 - Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito urbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti inferiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso, inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani, e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione).

L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.

- per ogni m^3 vuoto per pieno € 14,87.

$Mq\ 30 \times 6,30$ di altezza media = $mc\ 189 \times €\ 14,87 / mc = €\ 2.810,43$.

1.3.5 - Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 – 1.3.2 – 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.

- per ogni m^3 e per ogni km, € 0,42.

$Mc\ 189 \times Km\ 10 \times €\ 0,42 / Km = €\ 793,80$.

I costi di accesso alla discarica sono di circa € 8,00/mc di materiale effettivo da conferire.

Si considerano circa 30 mc di sfabbricidi per un totale di € 240,00.

Realizzazione, sopra il solaio piano di copertura del secondo piano di un tetto ad unica falda al fine di salvaguardare il fabbricato e creare una camera d'aria di isolamento dal caldo e dal freddo. Costo a corpo di € 7.000,00.

Rivisitazione degli impianti ed adeguamento alla nuova condizione, € 1.500,00.

Pratica edilizia per la demolizione e la costruzione del tetto, € 3.500,00

I costi di rimessa in pristino ammontano, complessivamente ad € 15.844,23, arrotondati ad € 16.000,00, oltre l'IVA dovuta per legge, che saranno detratti dalla stima.

È del tutto evidente, in mancanza di un piano esecutivo, che i conteggi offerti sono da considerare di massima ed assolutamente presuntivi. Inoltre, è utile rimarcare che la demolizione è sempre un fatto traumatico che, se non correttamente eseguita, potrebbe compromettere la stabilità dell'edificio, cioè della porzione residua.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico”.

Disponibilità del bene: Occupato

Prezzo base: € 17.450,00,

Offerta minima: € 13.087,5.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., e nei casi previsti dalle disposizioni generali in allegato al presente avviso, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it.

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.

Il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 17,00 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è **coniugato in comunione legale** di beni dovranno essere indicati anche i dati del

coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso **non superiore a 120 giorni** dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, **copia della contabile di avvenuto pagamento**) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);

- se l'offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, essendo necessario avvalersi di un avvocato munito di procura, va allegata quest'ultima, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario), ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

VERSAMENTO CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario (Banca Unicredit Spa – filiale di Termini Imerese) intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 39/2021 R.G.Es. TRIBUNALE TERMINI IMERESE al seguente **IBAN:**

IT 88 V 02008 43641 000106196052, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico - con causale *PROC. ES. IMM. RGE 39/2021* con indicato un "nome di fantasia", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica **non venga riscontrato l'accredito** delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'**offerta** sarà considerata **inammissibile**.

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).

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerente deve procedere al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace dichiarata inammissibile se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista dal presente avviso; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.garavirtuale.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario qualora il Delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un

prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide**, si procederà a gara tra gli offerenti con la **modalità sincrona sul prezzo offerto più alto**; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara:

- qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;
- qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima ma inferiore al prezzo base d'asta, il maggior offerente sarà dichiarato aggiudicatario qualora il Delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 cpc.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Edicom Finance S.r.l., allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.garavirtuale.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico sul conto corrente sopra riportato, intestato alla procedura, il saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

I termini anzidetti non sono soggetti a sospensione feriale.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario. **Pertanto, in caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate.**

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio.

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

VISITA IMMOBILE

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Le visite sono sospese nel periodo di sospensione feriale (1-31 agosto); le richieste di visita dovranno pervenire entro il termine di giorni 10 dalla data di vendita.

*** **

PER TUTTO QUANTO NON PREVISTO DAL PRESENTE AVVISO, SI FA ESPRESSO RINVIO ALLE DISPOSIZIONI GENERALI DI VENDITA FISSATE DAL TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE, SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI PREVISTE, PER LE GARE TELEMATICHE SINCRONE PURE E REPERIBILI SUL SITO INTERNET DEL TRIBUNALE O PRESSO IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA.

Dette disposizioni sono pubblicate congiuntamente al presente avviso di vendita, all'ordinanza di delega ed alla perizia redatta dal C.T.U. Tutti i documenti appena esposti si hanno per espressamente conosciuti ed accettati dagli offerenti.

*** **

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso il Custode/delegato, Avv. Caterina Scaduti, con studio in Palermo, Via Tripoli, 3, tel/fax 091/325800, cell. 375.5748456, email: caterinascaduti@gmail.com (dal lunedì al giovedì dalle 9.30 alle 12).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Edicom Finance s.r.l. ai seguenti recapiti:

- telefono: [091 730 8290](tel:0917308290); 041 8622235
- email: info@garavirtuale.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:00.

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- sul sito internet Immobiliare.it;
- sul sito Asteannunci.it e i portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom;

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

Palermo, 03.07.22

Il Professionista Delegato

Avv. Caterina Scaduti