



**N. 8/2021 R.G.E.**

**TRIBUNALE DI PATTI**  
**- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -**

**Giudice: Dott. Gianluca Peluso**  
**Custode Giudiziario: Avv. Cinzia Gatani**  
**Professionista Delegato: Avv. Marcella Merlo**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il professionista delegato Avv. Marcella Merlo, con studio in Patti, Via Alcide De Gasperi 3 (tel/fax 0941/241516 – pec [avv.marcellamerlo@legalmail.it](mailto:avv.marcellamerlo@legalmail.it), cell. 3334948681), nella procedura esecutiva iscritta al n. 8/2021 R.G.E. Tribunale di Patti, promossa da **Spring SPV SRL**, e per essa Prelios Credit Servicing SpA, rappresentata da Prelios Credit Solutions S.p.A.;

visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Patti in data 13/06/2023 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e successivo decreto integrativo di nomina del 28/06/2023;

visto, altresì, il provvedimento del G.E. del 20/07/2023 relativo alla nomina del gestore per la vendita telematica Astalegale.net Spa;

vista la circolare del Tribunale di Patti del 15/02/2022;

ritenuto necessario fissare il **III° esperimento** di vendita senza incanto dei beni pignorati di cui ai lotti nn. 1 e 2 (rispettivamente lotti A e B della perizia di stima a firma dell'Arch. Vincenzo De Leo dell'8/11/2022), con riduzione del prezzo base nella misura di  $\frac{1}{4}$  rispetto a quello del precedente tentativo di vendita;

visto l'art. 569 cod.proc.civ.

**AVVISA**

che il giorno **10/12/2024, ore 10.30** avanti a sé, presso il Tribunale di Patti, via Molino Croce, nella sala aste telematiche – Ordine Avvocati Patti, per gli offerenti presenti con modalità cartacea, nonché in via telematica, all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>, per gli offerenti con modalità telematica, avrà luogo la **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista** ex art 22 D.M. Giustizia 32/2015 dei seguenti immobili:

**LOTTO 1:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento per civile abitazione**, sito in Santo Stefano di Camastra (Me), C.da Petitto snc (oggi Via Libertà), posto al piano 2°, ricadente nella "Palazzina B", della superficie commerciale di 106,77 mq, composto da ingresso/soggiorno, corridoio, camera singola, servizio igienico con doccia, vano cucina, camera doppia, ripostiglio, servizio igienico con vasca, oltre a due balconi. Sono annessi diritti su quota parte di area a parcheggio libero lato mare (p.lla 2710), nonché diritti su androne con corpo scala e ascensore (sub 1), locale cisterne (sub 2) e quant'altro previsto nel regolamento condominiale e/o nell'atto di provenienza.

L'edificio ha due accessi, uno dalla Via Libertà nella corte/parcheggio lato mare, con barriera automatizzata a sbarra e successivo androne della Palazzina B, uno sulla Via Buttita snc (lato monte).

Identificato al N.C.E.U. di Santo Stefano di Camastra al foglio 2, p.lla 2714, sub. 9, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie 104 mq totale (escluse aree scoperte 99 mq), rendita catastale 440,28.

Confina a Nord con area libera su corte privata del fabbricato (parcheggio con accesso dalla Via Libertà, p.lla 2710), ad Est con altra porzione di fabbricato in aderenza (p.lla 2715 palazzina A), a Sud con area libera su corti private dei piani terra e su Via Buttita, ad Ovest con il subalterno 10 di altra proprietà.

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

L'immobile, come da perizia di stima a cui si rimanda per completezza, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi: Concessione Edilizia prat. n° 027/005 del 14/02/2006 (prot.03979-10483-10 – 05); Concessione Edilizia in variante prat. n° 063-006 (prot. 08795/10-06).

**Non risulta certificazione di agibilità/abitabilità o S.C.A, né dell'intero edificio né della singola unità abitativa.**

Sussistono variazioni tra lo stato dei luoghi ed il progetto assentito con la concessione edilizia in variante: tali difformità, quali analiticamente indicate nella relazione di stima, a cui si rimanda, sono tutte riferibili a diversa distribuzione delle superfici interne e - secondo quanto evidenziato dal perito - sono sanabili. Le somme stimate a corpo per la relativa regolarizzazione, ivi comprese quelle per la regolarizzazione delle difformità catastali e per l'avvio della presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), relative al solo appartamento, ammontano ad €. 4.150,00, oltre oneri ed eventuali sanzioni (importo ricompreso dal perito nella decurtazione operata nella misura del 15% per assenza di garanzia per vizi sul valore venale del bene).

Si segnala costituzione di fondo patrimoniale del 30.03.2010, numero di repertorio 2242/1265, trascritto il 66/04/2010 ai nn. 13389/9440, non opponibile al creditore precedente.

**Giudizio di conformità Edilizia -Catastale -Urbanistica**

L'immobile, come da perizia di stima a cui si rimanda per completezza, risulta:

**Conformità edilizia:** Sussistono difformità.

**Conformità catastale:** Sussistono difformità

**Conformità Urbanistica:** Sussistono difformità

**Prezzo base € 49.484,75 Rilancio minimo € 2.000,00** (in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art 573 c.p.c.)

**Offerta minima € 37.113,56** (pari al 75% del prezzo base)

**cauzione:** 10% del prezzo offerto

**Data dell'esame delle offerte: 10/12/2024 alle ore 10.30;**

**Luogo di consegna e/o invio delle offerte:**

per gli offerenti con modalità cartacea, Tribunale di Patti – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita;

per gli offerti con modalità telematica, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertavp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertavp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita;

**Luogo di esame delle offerte:**

per gli offerenti con modalità cartacea, Tribunale di Patti, sala aste telematiche;

per gli offerti con modalità telematica, all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>.

**Iban c.c. per deposito cauzione: IT 44 M 02008 82380 000106837118**

**LOTTO 2**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a **magazzino** sito in Santo Stefano di Camastra (Me), alla C.da Petitto snc (oggi Via Libertà), piano T, ricadente nella "Palazzina B", della superficie commerciale di 93,52 mq. L'immobile, utilizzato con una destinazione d'uso in

maggior parte abitativa e in minor parte a magazzino, è composto da: ampio vano unico cucina/soggiorno, con ingresso sia dall'androne, sia dalla corte parcheggio mediante accesso carrabile dotato di infissi in alluminio e saracinesca motorizzata; servizio igienico con doccia; camera da letto; vano magazzino collegato al vano cucina/soggiorno e con ingresso dalla corte parcheggio mediante accesso carrabile dotato di saracinesca motorizzata.

Sono annessi diritti su quota parte di area a parcheggio libero lato mare (p.lla 2710), nonché diritti su androne con corpo scala e ascensore (sub 1), locale cisterne (sub 2) e quant'altro previsto nel regolamento condominiale e/o nell'atto di provenienza.

L'edificio ha due accessi, uno dalla Via Libertà nella corte/parcheggio lato mare, con barriera automatizzata a sbarra, e successivo androne della Palazzina B, uno sulla Via Buttita ssnc (lato monte). Il magazzino è dotato di due accessi carrabili con saracinesche automatizzate direttamente sulla corte/parcheggio, altro accesso con porta di ingresso all'interno dell'androne della palazzina B.

Iscritto al N.C.E.U. di Santo Stefano di Camastra foglio 2, p.lla 2714, sub. 4, categoria C/2, classe 1, consistenza 85 mq, dati di superficie totale 94 mq, rendita catastale 254 ,61.

Confina a Nord con corte privata del fabbricato (parcheggio con accesso dalla Via Libertà, p.lla 2710), ad Est con altra porzione di fabbricato in aderenza (p.lla 2715 palazzina A), a Sud con intercapedine e terrapieno su Via Buttita, ad Ovest con l'androne e il vano scala condominiale (p.lla 2714, sub. 1) e con il locale cisterne (p.lla 2714, sub. 2) della palazzina B.

#### **Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

L'immobile, come da perizia di stima a cui si rimanda per completezza, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi: Concessione Edilizia prat. n° 027/005 del 14/02/2006 (prot.03979-10483-10-05); Concessione Edilizia in variante prat. n° 063-006 (prot. 08795/10-06).

#### **Non risulta certificazione di agibilità/abitabilità o S.C.A. né dell'intero edificio né della singola unità immobiliare.**

Sussistono variazioni, sia nella distribuzione interna dei vani, sia nell'aumento della superficie utile coperta, quali analiticamente descritte nella relazione di stima, a cui si rimanda.

Le difformità edilizie come pure quelle catastali, secondo quanto evidenziato dal perito estimatore sono sanabili. Gli oneri di regolarizzazione edilizia sono stati indicati in via forfettaria e stimati a corpo nella misura di € 6.382,00, oltre oneri ed eventuali sanzioni (importo ricompreso dal perito nella decurtazione operata nella misura del 20% per assenza di garanzia per vizi sul valore venale del bene).

Per quanto riguarda il cambio di destinazione urbanistica, nella relazione di stima e successiva integrazione, viene precisato che ove la stessa non fosse fattibile sulla scorta del locale regolamento edilizio, dovrà prevedersi la remissione in pristino dello stato di progetto, per la riconversione della destinazione a magazzino, con costi ritenuti non prevedibili.

Si segnala costituzione di fondo patrimoniale del 30.03.2010, numero di repertorio 2242/1265, trascritto il 66/04/2010 ai nn. 13389/9440, non opponibile al creditore precedente.

#### **Giudizio di conformità Edilizia-Catastale-Urbanistica**

**Conformità edilizia:** Sussistono difformità

**Conformità catastale:** Sussistono difformità

**Conformità Urbanistica:** Sussistono difformità

**Prezzo base d'asta € 17.963,56, rilancio minimo € 800,00** (in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art 573 c.p.c.)

**Offerta minima € 13.472,67** (pari al 75% del prezzo base)

**cauzione:** 10% del prezzo offerto

**Data dell'esame delle offerte: 10/12/2024 alle ore 10.30**

;

**Luogo di consegna e/o invio delle offerte:**

per gli offerenti con modalità cartacea, Tribunale di Patti – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita;

per gli offerenti con modalità telematica, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita;

**Luogo di esame delle offerte:**

per gli offerenti con modalità cartacea, Tribunale di Patti, sala aste telematiche;

per gli offerenti con modalità telematica, all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>.

**Iban c.c. per deposito cauzione: IT 44 M 02008 82380 000106837118**

I lotti 1 e 2 (corrispondenti rispettivamente ai lotti denominati A e B e la perizia) sono stati meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Architetto Vincenzo De Leo dell'8/11/2022 e nella relazione integrativa a firma dello stesso del 24/04/2023, disponibili anche su rete internet all'indirizzo <http://www.tribunaledipatti.net>, sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e su [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it) che devono essere sempre consultati dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, nonché per tutto ciò che concerne eventuali irregolarità urbanistiche-edilizie-catastali.

**Custode giudiziario Avv. Cinzia Gatani – tel 0941/317520; cell. 3473920663**, alla quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili.

Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti di cui all'ultimo comma dell'art 560 c.p.c. i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni tramite il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), ovvero contattando il custode ai **numeri telefonici sopra indicati**.

**Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.**

Le modalità di presentazione delle domande, le condizioni della vendita, come pure le pubblicità sono regolate dalle **“Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate senza incanto con modalità telematica sincrona mista”** allegate al presente avviso, che verrà pubblicato come da ordinanza di delega.

Patti, 26/07/2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Marcella Merlo

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI PATTI**

### **Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate senza incanto con modalità telematica sincrona mista**

#### **A) Disciplina della Vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista.**

##### **A1. Operazioni preliminari**

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alle modalità di partecipazione scelta. L'offerta di acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità di seguito indicata, entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita. Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità di seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno e l'ora precedente l'udienza di vendita telematica. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista, 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.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore fondiario, ove presente nella procedura quale precedente ovvero quale creditore intervenuto

##### **Per gli offerti con modalità telematiche**

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art 13, comma 1, lettera B), n. 1 del D.L. 27 giugno 2015 n 83, convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015 n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n 32 del 26/02/2015 reperibile, altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. Presa visione del Manuale delle “modalità operativo dei servizi”, di cui all'art 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche.

Il Presentatore è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

##### **A2. Modalità di presentazione/trasmisione delle offerte criptate e analogiche**

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto. L'offerta per l'acquisto può essere fatta personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di procuratori legali, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c. In caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art 583 cpc.

Le offerte d'acquisto dovranno essere redatte e presentate alternativamente:

- **in formato cartaceo (offerente tradizionale)**, oppure
- **con modalità telematiche (offerente telematico)**.

Il gestore della vendita telematica è la società Astalegale.net s.p.a., con sede legale in Carate Brianza (MB), Piazza Risorgimento 1, VI strada.

#### **Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:**

Le offerte di acquisto ex art 571 c.p.c. dovranno essere **presentate**, in busta chiusa, **presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Patti entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo e cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari.

Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita; **nessuna altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.**

Tutte le buste pervenute verranno aperte dal Professionista Delegato alla data ed ora fissata ed alla presenza degli offerenti.

#### **Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", **entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè del giorno antecedente la data della vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, oltretutto 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.ro 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di avere provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministro di Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. 32/2015).

**Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.** Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile

iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una “busta” digitale contenente l’offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” avente i requisiti di cui all’art. 12 comma 1, lettera n) del D.M. n.ro 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell’offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n.ro 32/2015.

### **A3. Contenuto dell’offerta cartacea**

L’offerta, redatta in forma scritta ed in regola con l’imposta di bollo (da regolare con l’applicazione dell’apposita marca, attualmente pari ad € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, anche in considerazione di eventuali unioni civili L. 76/2016, recapito telefonico e/o posta elettronica certificata (pec) del soggetto che presenta l’offerta di acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l’immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla vendita giudiziaria. Se l’offerente è coniugato e/o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 Cod.Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l’offerente è minorenni o interdetto, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e/o tutore con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l’offerente è una società, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano 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 26/02/2015. In caso di aggiudicazione, l’offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato;
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l’anno e il numero di ruolo generale o nome della procedura e bene (lotto) per cui è stata fatta l’offerta e data della vendita;
- i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;
- l’indicazione:

a) del prezzo offerto, che **non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita** (è quindi valida l’offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

b) dell’entità della cauzione prestata, che deve essere almeno **pari al 10% del prezzo offerto**;

c) delle forme e dei modi del pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, diritti e spese conseguenti alla vendita, **pagamento che in ogni caso, a pena di inefficacia, dovrà avvenire entro 120 giorni dalla aggiudicazione, espressi in giorni di calendario, non suscettibile di sospensione feriale dall’1 al 31 Agosto**. Resta salva la possibilità per l’offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;

d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell’individuazione della migliore offerta;

e) della residenza o l’elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale. In mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.); dell’espressa dichiarazione:

di aver preso visione dell’avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, compresi gli allegati, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa e delle condizioni di partecipazione all’asta e di ogni altro documento pubblicato sul Portale ministeriale delle vendite giudiziarie in relazione all’immobile per il quale viene presentata l’offerta;



di avere visionato lo stato dei beni e di essere edotto che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano;

di dispensare gli organi della procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c., purché in possesso di procura speciale notarile di epoca antecedente alla presentazione dell'offerta. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (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 presentato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa. Trova applicazione nel caso di specie l'art 583 c.p.c..

Qualora l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box), posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

Nel caso di più soggetti, potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti indicati.

#### **A4. Contenuto dell'offerta telematica**

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile anche in considerazione di eventuali unioni civili L. 76/2016, recapito telefonico e/o posta elettronica certificata (pec) del soggetto che presenta l'offerta di acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

Se l'offerente è coniugato e/o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod.Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e/o tutore con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta a mezzo procuratore legale, si applica l'art 583 c.p.c. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano 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 26/02/2015. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato;

- 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;

- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, **che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita** (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);



- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori. Il termine per il pagamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita non potrà essere, comunque, superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto); resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Delegato o dal Giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **“Proc. Esecutiva n. 8/2021 RGE – Trib. Patti”** al seguente **IBAN: IT 44 M 02008 82380 000106837118**, acceso presso la Banca Unicredit Ag. di Patti - e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n.ro 8/2021 RGE – Lotto n°...versamento cauzione”** dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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 del Ministero 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](http://pst.giustizia.it).

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.** Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. **Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9,30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.**

#### **A5. Allegati all'offerta cartacea e modalità di versamento della cauzione.**

All'offerta dovranno essere allegati alternativamente:

- **assegno circolare non trasferibile**, intestato a **“Procedura esecutiva n. 8/2021 RGE Tribunale di Patti”**, di importo minimo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo sanzionatorio in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.
- **ricevuta bonifico bancario**, relativa al versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto (con causale versamento cauzione), eseguito sul conto corrente intestato alla procedura (le cui coordinate dovranno essere adeguatamente indicate), che sarà trattenuta a titolo sanzionatorio in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

**Attenzione: Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa.**

All'offerta dovranno, inoltre, essere allegati:

- **fotocopia del documento di identità** dell'offerente in corso di validità e del **codice fiscale** dell'offerente.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo).

Se l'offerta viene presentata a nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia del **certificato C.C.I.A.A** (aggiornato a non più di dieci giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, ovvero copia della **delibera assembleare** che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi, attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

Se l'offerta viene presentata a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, dovrà essere allegata originale della procura speciale o copia autentica della procura generale.

Allegare copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

La richiesta di agevolazioni fiscali, qualora se ne intenda avvalersene e se posseggano i requisiti, per la tassazione del decreto di trasferimento, 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 7 D.M. 227/2015.

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.

#### **A6. Allegati all'offerta telematica e modalità di versamento della cauzione**

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento d'identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta viene presentata a nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato C.C.I.A.A (aggiornato a non più di dieci giorni), dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- allegare copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, qualora se ne intenda avvalersene e se posseggano i requisiti, per la tassazione del decreto di trasferimento, 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 7 D.M. 227/2015;
- idonea documentazione (copia contabile del bonifico), comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo sanzionatorio in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2<sup>^</sup> comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato **con bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Unicredit Spa, agenzia di Patti, con IBAN: IT 44 M 02008 82380 000106837118, intestato a "Tribunale di Patti Procedura Esecutiva Immobiliare n. 8/2021 R.G.E." con causale: "versamento cauzione – lotto..."**.

**ATTENZIONE:** l'offerta si riterrà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il limite previsto per la presentazione delle offerte (**ore 12,00 del giorno precedente la vendita**).

#### **A7. Irrevocabilità dell'offerta**

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

#### **A8. Comunicazione di preavviso agli offerenti telematici**

Il Gestore della vendita telematica, almeno **trenta minuti** prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

#### **A9. Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista.**

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.02.2015 n.ro 32, artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, elusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) accadendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla cartella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Si avverte che non si darà luogo ad aggiudicazione qualora:

a) Nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o se si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto, con un nuovo tentativo di vendita;

b) Nel caso di pluralità di offerte tutte inferiori al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;

- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

Si precisa che in caso di mancata presentazione o connessione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente e/o non connesso. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;

- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

**Nel corso di tale gara ciascuna offerta di aumento, da effettuarsi nel termine di centoventi secondi (due minuti) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita (rilancio minimo). La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (due minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.**

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

**Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.**

Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

- a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
  - b) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
  - c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.
- Nella vendita non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

#### **A10. Restituzione della cauzione agli offerenti non divenuti aggiudicatari**

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di dieci giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### **A11. Termine per il versamento del saldo del prezzo**

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione (**non** suscettibile di sospensione feriale dall' 1 al 31 Agosto, cfr Cassazione Civile Sez. III, n. 18421/2022).

### **B) Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori**

**B1.** Salvo quanto disposto al successivo punto B2), in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento, quantificate indicativamente nel **15%** dell'importo di aggiudicazione, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in ogni caso, entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine questo non soggetto a sospensione nel periodo feriale) – salva la previsione del pagamento rateale – pena la decadenza dall'aggiudicazione, con perdita del 10% versato a titolo di cauzione.

Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva anzi indicato, (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato a "**Tribunale di Patti, Procedura esecutiva immobiliare n. 8/2021 RGE**"), secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente

consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

E' prevista la possibilità per gli eventuali interessati di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo bene immobile oggetto di vendita.

**B2.** Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, **le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo.** L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art 585, ultimo comma c.p.c., il delegato, nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del 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\*\*\*\*rep.\*\*\* 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 RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), **l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c.,** così come individuato dal Professionista Delegato. Ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993 l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'Istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza del credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al punto B1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario o l'assegnatario, che non provveda al versamento, nel termine stabilito, sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

**B3.** Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali e tributari (imposta di registro, trascrizione e voltura catastale, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma dell'art 2, comma 7, D.M. 227/15 al delegato. La lettura combinata degli artt 591 bis n. 11, 179 bis disp. Att. c.p.c. e del d.m. n 227/15, impone, infatti, che siano poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario del bene pignorato la metà (50%) del compenso relativo alla fase di trasferimento di esso, nonché le relative spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della registrazione, trascrizione e volturazione catastale ma non anche le spese di cancellazione delle formalità ovvero le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, che sono a carico della procedura e prelevate dal saldo prezzo. Pertanto l'aggiudicatario dovrà

depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione che gli verrà comunicata dal Delegato successivamente all'aggiudicazione stessa; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art 587 c.p.c.

## **C) CONDIZIONI DELLA VENDITA- DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI**

### **C1. CONDIZIONI GENERALI**

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. Vincoli ed oneri esistenti sul bene, anche di natura condominiale, resteranno a carico dell'acquirente.

### **C2. GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ**

Ai sensi e per gli effetti dell'art 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, 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 qualunque motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o 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.

### **C3. LA CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.

### **C4. LA CONFORMITÀ CATASTALE**

L'attestazione di cui all'art 29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie. Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

### **C5. IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata. Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.



## **C6. EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA**

Le eventuali notizie di cui all'art 46 del DPR 388/2001 e all'art 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art 46, 5° comma del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e dell'art 40, 6° comma, della Legge 28/02/1985 n.ro 47. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art 40, c. 2 della Legge 47/1985 (cfr art 173-quater disp. att. c.p.c.). Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cure e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

## **C7. DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art 3, 2° inciso, del DPR 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

## **C8. CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

S'informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

## **C9. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs 192/05 e s.m.i. l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione /attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

## **C10. LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI**

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. **Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura.** Le iscrizioni, le trascrizioni e le altre afficenze gravanti sul bene immobile sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

## **C11. SITO INTERNET SUL QUALE E' PUBBLICATA LA RELAZIONE DI STIMA**

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita con il presente avviso è disponibile per la consultazione sui portali e siti internet indicati nella Sezione D) (cfr art 570 c.p.c.)

## **C12. GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE**

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al Custode Giudiziario.

### **C13. LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento ed, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

### **C14. COMPETENZA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

S'informa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e segg c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (cfr art 591-bis, 3° comma c.p.c.)

### **C15. DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE**

S'informa che nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (cfr art 174 disp. att. c.p.c.)

### **C16. SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLA PARTI**

Ai sensi dell'art 624-bis c.p.c, il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto o, fino a quindici giorni prima dell'incanto.

### **C17. RINVIO DELLA VENDITA**

In base al disposto dell'art 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

### **C18. MANCATO PAGAMENTO DELLE PUBBLICAZIONI**

Qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e il comportamento omissivo dei creditori sarà valutato ai fini della dichiarazione d'improseguibilità della procedura. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

### **D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ' DELLA VENDITA**

Come disposto con l'ordinanza di delega alla vendita il Professionista Delegato renderà pubblico l'avviso di vendita mediante i seguenti adempimenti: l'avviso, unitamente alla perizia di stima, dovrà essere pubblicato con inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (<http://pvp.giustizia.it/pvp>) e sul sito ufficiale del Tribunale di Patti all'indirizzo <http://www.tribunaledipatti.net>; ed ancora su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it); su Newspaper Aste in formato cartaceo e su Newspaper Aste digitale disponibile da collegamento sul sito internet del Tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet; su

“La Gazzetta del Sud” in formato cartaceo; sul sito [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it) e su [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it). A questi si aggiungono gli altri adempimenti pubblicitari ulteriormente previsti dalla Circolare del Tribunale di Patti del 15/02/2022, fra cui inserto settimanale Gazzetta Avvisi, sui siti internet casa.it, idealista.it e kijiji – ebay annunci. Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l’incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Patti li 26/07/2024

Il Professionista Delegato  
(Avv. Marcella Merlo)