

**TRIBUNALE DI PATTI****Procedura esecutiva immobiliare n. 97/2017 R.G.E.****Giudice: Dott.ssa Michela Agata La Porta****Professionista Delegato e Custode giudiziario: Avv. Carmela Sciacca****AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO CON****MODALITA' TELEMATICA SINCRONA****(3° esperimento)**

Il Professionista Delegato Avv. **Carmela Sciacca**, nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.97/2017 R.G.E.,

Visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Patti in data 31.08.2023 ai sensi dell'art.591 bis c.p.c.;

Visto il provvedimento datato 28.11.2023, con il quale il Giudice dell'esecuzione ha nominato quale gestore per la vendita telematica, Asta legale.net S.p.A.;

Considerato che l'asta del 10.09.2024 è andata deserta;

Visto il provvedimento datato 03.10.2024 con il quale il Giudice dell'esecuzione ha autorizzato ad effettuare la vendita in unico lotto;

Ritenuto, pertanto, necessario fissare nuova vendita dei beni pignorati, costituiti da un unico lotto, con una riduzione del prezzo base di  $\frac{1}{4}$  del prezzo stabilito nella precedente vendita del 10/09/2024 così come disposto dal G.E. nell'ordinanza di delega del 31/08/2023;

Viste le direttive emesse dai Giudici dell'esecuzione con circolare del 15.2.2022;

visto l'art. 569 c.p.c.

**AVVISA**

che giorno **16.01.2025, alle ore 12:00**, avanti a sé, presso il Tribunale di Patti- Sala Avvocati, aula deputata alle vendite giudiziarie, tramite il gestore della vendita telematica Astalegale.net-www.spazioaste.it, si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona**, con l'esclusiva partecipazione degli offerenti collegati telematicamente, all'interno del portale internet **<http://www.spazioaste.it>**, ai sensi del D.M. Giustizia n.32/2015, del seguente immobile,

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI****LOTTO UNICO** costituito da:

A) **CARONIA, C.da Riserva**. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo**, in zona collinare a circa 3 km. dal centro urbano del Comune di Caronia,



della superficie commerciale di **mq. 6.231,00**. Identificato in catasto al foglio 35 particella 328, 374,439,440 e 441.

B) **CARONIA, Via Cadorna, n. 15**. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **cantina** della superficie commerciale di **mq. 30** costituita da un unico vano posto al PT. di un fabbricato a più elevazioni. Identificato in catasto al F. 19, particella 522, sub 7, categoria C/2 classe 2 consistenza 21 mq. Rendita Euro 35,79. Occupato .

C) **CARONIA, Via Galileo Galilei**. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento della superficie commerciale di **mq. 120,75** sito ai piani sottostrada e terra rispetto alla via Galileo Galilei, costituito: al piano sottostrada ( piano rialzato dalla via Cadorna a da questa direttamente accessibile), dalla cucina, una camera e un wc; al piano terra ( direttamente accessibile dalla via Galileo Galilei e raggiungibile anche dal piano sottostrada con scala interna all'unità immobiliare), da una camera, bagno, ripostiglio e ingresso disimpegno.

Identificato al N.C.E.U. del Comune di Caronia al F. 19, particella 522, sub 6, categoria A/4 classe 3 consistenza 4,5 vani, rendita Euro 188,25 piano Terra-Sottostrada. Occupato

**Prezzo base dell'intero lotto unico: €. 22.246,86; Offerta minima: €. 16.685,15;**

**Rilancio minimo: €. 1.000,00.**

**Data dell'esame delle offerte: 16 gennaio 2025 ore 12:00**

**Luogo dell'esame delle offerte: portale internet <http://www.spaziosate.it>**

### **PRECISAZIONI URBANISTICHE E NOTIZIE SUGLI IMMOBILI**

Con riferimento al bene di cui alla lettera B) non sono state riscontrate pratiche edilizie presso il Comune di Caronia. Dalla lettura dell'atto di compravendita sembrerebbe che l'immobile sia stato costruito prima del 1967.

Con riferimento al bene di cui alla lettera C), sono state rilevate difformità edilizie e catastali non regolarizzabili.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, Ing. Salvatore Bongiorno, depositata nel fascicolo dell'esecuzione e pubblicata sul Portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP ( <https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti <http://www.tribunale.patti.giustizia.it> e <https://www.astalegale.net>, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.



Maggiori informazioni possono essere richieste al custode giudiziario, Avv. Carmela Sciacca con studio in Brolo, Via Vittorio Emanuele III , n. 132, tel. 3392069094, alla quale ci si può rivolgere anche per visionare l'immobile.

**Richiesta di sopralluogo:** ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate senza incanto con modalità telematica sincrona", allegate al presente avviso che verrà pubblicato come da ordinanza di delega.

Patti, 04.10.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Carmela Sciacca

*(firmato digitalmente)*





## DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'

### TELEMATICA SINCRONA

## CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

La vendita si svolgerà con **modalità telematica sincrona**, nell'ora e nel giorno come sopra riportati, on line all'interno del Portale Internet <http://www.spazioaste.it>, con la simultanea connessione del professionista delegato e degli offerenti.

### **A1 - OPERAZIONI PRELIMINARI**

Le 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, lett. 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 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

Le offerte di acquisto dovranno essere redatte e presentate esclusivamente con modalità telematiche secondo le indicazioni 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 di vendita riportata sull’avviso), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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.

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. n. 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 aver 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 Ministero della 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.**

Per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell’offerente (il soggetto cui l’offerta è direttamente riferibile - munito di propria firma digitale - e che beneficerà degli effetti dell’eventuale aggiudicazione) e del presentatore dell’offerta (il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l’offerta viene materialmente inviata alla PEC del Ministero della Giustizia).



Se l'offerente ed il presentatore coincidono, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente deve essere munito di casella di posta elettronica e di un dispositivo di firma digitale a lui riferibile.

Se l'offerente ed il presentatore non coincidono e l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata, l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la pec di qualunque altro soggetto- detto presentatore – per inviare l'offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore solo il mezzo di invio dell'offerta; non occorre che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta.

Se l'offerente ed il presentatore non coincidono e l'offerente non è munito di firma digitale dovrà avvalersi di un avvocato, al quale dovrà conferire procura notarile redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

Sarà necessario avvalersi di un avvocato- munito di procura notarile rilasciata nelle forme suddette- anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12 commi 4 e 5 D.M. n.32/2015 e dell'art. 571 c.p.c.

**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.**

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo PEC con il quale è stata depositata l'offerta.

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.**

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile**

### **A3 - 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, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (**non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente**).
- Se l'offerente è coniugato 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori 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).
- 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 professionista delegato 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** ( e 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, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione ( **non soggetto alla sospensione feriale**), con possibilità dell'acquirente di indicare un termine più breve;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, e delle condizioni per partecipare all'asta: di essere edotto che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; di dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli immobili alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;



- 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;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria);
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

**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).

**La ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo dovrà essere allegata all'offerta.** Il suo mancato versamento non determina comunque l'inammissibilità della domanda ma l'avvio delle procedure per il recupero coattivo di quanto dovuto a tale titolo.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata una unica offerta purchè completa dei dati di tutti gli offerenti, a tale offerta deve essere allegata procura notarile rilasciata dagli offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta laddove questa venga trasmessa a mezzo di posta elettronica. È sempre consentita l'offerta da persona da nominare esclusivamente da parte di avvocati ai sensi dell'art.579 c.p.c.

**L'offerta di acquisto sarà inefficace 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.**





La cauzione si riterrà versata solo **se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine di esame delle offerte**. Il mancato accredito è causa di nullità dell'offerta.

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.

L'utente potrà ricevere assistenza inviando una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattando il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

#### **A4 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA**

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 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;

- 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 in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 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 telematica la copia del documento di identità e copia 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 nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

- Copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;



La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo;

-Ricevuta di pagamento bollo

-Idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa 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..

Il versamento della cauzione deve essere effettuato con **bonifico bancario/postale sul conto corrente presso Unicredit S.p.A., agenzia di Patti, con IBAN:**

**IT87M0200882380000106862437, intestato a "Tribunale di Patti, procedura esecutiva immobiliare n. 97/2017" con causale: "Versamento cauzione - Lotto n....."**

**ATTENZIONE: l'offerta si riterrà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.**

#### **A5 - IRREVOCABILITA' 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.

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.

#### **A6 – OFFERTA PER PERSONE DA NOMINARE**

È sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., purchè 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 generale notarile.

#### **A7 - COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI**



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, le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

## **A8 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA E PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

La vendita è stabilita con modalità telematica sincrona. Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al sito del gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso fornite dal suddetto gestore della vendita.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona pura saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato della vendita e alla presenza degli offerenti on line.

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 delle buste telematiche contenenti le offerte formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 571 c.p.c.

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Qualora sia presentata un'unica offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide si procederà alla gara telematica con modalità sincrona sulla base dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci, gli offerenti che abbiano presentato offerta con modalità telematica e che siano in connessione telematica con il portale del gestore della vendita telematica.



Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica delle offerte di acquisto, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribaditi dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi (un minuto) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita come rilancio minimo. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (un minuto) 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.

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni o assenza degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente o, se le offerte sono tutte equiparabili, al primo offerente, ossia a chi ha depositato l'offerta per primo, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

- A parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- A parità di termine per il versamento del saldo prezzo, sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Si avverte che l'ufficio si riserva, in ogni caso, di non far logo ad aggiudicazione qualora:

- Nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o venga ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipano alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore al quello base.

## **A9 - RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE**



Agli offerenti non aggiudicatari, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di dieci giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico bancario sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata ( indicato anche nell'offerta) al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### **A10 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO**

Il termine massimo per il versamento del saldo del prezzo, da versarsi in unica soluzione, e delle spese è pari a 120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione non suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.

#### **A11 - DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

Salvo quanto disposto al punto A12, **il 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**, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva anzi indicato secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, **entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita** ovvero nel minor termine indicato nell'offerta.

L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere 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 oggetto della vendita.

- 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 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 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.** L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato



l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. **L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento, nel termine stabilito, sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c.** L'eventuale versamento del saldo prezzo nel conto della procedura – in luogo del versamento diretto al fondiario – dovrà essere certificato dal Professionista Delegato e sarà valutato come inadempimento dell'aggiudicatario rilevante ex art. 587 c.p.c.. L'eventuale somma residua dovrà essere versata sul conto della procedura esecutiva a mezzo bonifico

- Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, nonché il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del compenso per il rimborso spese generali). A tal fine **l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione.** Se dovesse risultare insufficiente sarà tenuto a integrare nella misura che gli verrà comunicata dal Professionista Delegato entro 15 giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata A.R.) pena la decadenza dalla aggiudicazione.

Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

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 del prezzo. Il mancato versamento, entro il termine, di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del 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..

### **A12 - CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI**

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.

### **A13 - GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITA'**



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 qualsiasi 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.

#### **A14 - LA CONFORMITA' 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.

#### **A15 - LA CONFORMITA' CATASTALE**

L'attestazione di cui 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.

#### **A16 - IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

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.

#### **A17 - EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA**



Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. 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.).

#### **A18 - 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. 30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 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.

#### **A19 - 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.

#### **A20 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

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

#### **A21 - 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 efficienze gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

#### **A22 - 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 di seguito indicati.

**A23 - 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

**A24 - 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

**A25 - COMPETENZE 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.).

**A26 - 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.).

**A27 - SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE 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.



**A28 - RINVIO DELLA VENDITA**

In base al disposto dall'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.

**A29 - 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.

**A30 - DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

Come disposto con l'ordinanza di delega alla vendita e successiva circolare del G. E. del 15.02.2022, il Professionista Delegato, renderà pubblico l'avviso di vendita mediante i seguenti adempimenti: l'ordinanza unitamente alla perizia di stima sarà pubblicata con inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Patti; su "La Gazzetta del Sud" in formato cartaceo; sull'inserto settimanale Gazzetta Avvisi; su newspaper aste digitale disponibile da collegamento sul sito internet del Tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet; sui siti internet: casa.it, idealista.it e Kijiji- ebay annunci; sul sito [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it).

Gli adempimenti pubblicitari verranno effettuati almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Patti, 04.10.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Carmela Sciacca  
(*firmato digitalmente*)

