



## TRIBUNALE DI PATTI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

Nel procedimento esecutivo immobiliare

**R.G.E. n.27/2008 + 23/2010 ( ex Mistretta)**

**Giudice dell'esecuzione: Dott. ssa Michela La Porta**

**Professionista Delegato: Avv. Francesca Tamburello**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA  
1 ° ESPERIMENTO**

L'avv. **Francesca Tamburello** con studio in Mistretta alla Via Libertà, 148; delegata ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, emessa in data 19/07/2024, così come integrata dalla circolare del tribunale di Patti del 15/02/2022 per lo svolgimento delle operazioni di vendita, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

**AVVISA**

che il giorno **06/02/2025 alle ore 11:00** in Patti (ME) - Via Molino Croce - Palazzo di Giustizia – sala avvocati- avanti a sé, esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma **<http://www.spazioaste.it>**, avrà luogo **LA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA PURA** ex art 21 D.M. n° 32/2015, tramite il gestore delle vendite telematiche **astalegale.net**, del diritto di proprietà sotto indicato sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

**LOTTO 5 - TUSA- Frazione di Castel di Tusa- Via Nazionale**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a terreno agricolo, costituito da area libera adibita a parcheggio, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 1120, pavimentato in battuto di cemento. Identificato in catasto foglio 6 mappale 118 e 119

**Prezzo base d'asta: Euro 38.000,00 (eurotrentottomila/00)**

**Offerta minima: Euro 28.500,00 (euroventottomilacinquecento/00)**

**Rilancio minimo in aumento: Euro 1500,00 (Euro millecinquecento/00)** in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.. Con l'avvertimento che l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora: a) nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o 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 di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

#### **LOTTO 10 – TUSA - Via Popolo n. 1**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a unità immobiliare adibita a bar, posta al piano terra, costituita da un vano più locali accessori, sviluppa una superficie lorda complessiva di cieca mq 79,20, rifiniture buone. Identificata in catasto foglio 20 mappale 934 sub 8.

**Prezzo base d'asta: Euro 84.100,00 (euroottantaquattromilacento/00)**

**Offerta minima: Euro 63.075,00 (eurosessantatremilasettantacinque/00)**

**Rilancio minimo in aumento: Euro 4000,00 (Euro quattromila/00)** in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.. Con l'avvertimento che l'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora: a) nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o 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 di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

**DATA E ORA ENTRO CUI PRESENTARE LE OFFERTE: 5 FEBBRAIO 2025 ORE 12:00**

**DATA DELL'APERTURA DELLE BUSTE, DELL'ESAME DELLE OFFERTE E DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI: 6 FEBBRAIO 2025 ORE 11:00**

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA**

La vendita si svolgerà con modalità telematica sincrona pura, 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.

#### **MODALITA' DELL'OFFERTA**

Con esclusione dell'esecutato 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 ult. 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 infra riportate.

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non partecipi il giorno fissato per la vendita; quindi, nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente in modalità telematica, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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.

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 P.E.C. di trasmissione dell'offerta.

L'offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà con modalità diverse da quelle qui indicate e/o oltre i termini previsti, se sarà inferiore di oltre un quarto del prezzo base o se l'offerente presterà cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

#### A-OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE

Le operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono le seguenti:

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.

#### B- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA:

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 di vendita riportata sull'avviso), ad eccezione del sabato, domenica e festivi (in questi ultimi casi, il termine scadrà il giorno feriale immediatamente precedente) inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita.

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.

Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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. 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'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 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. 32/2015.

#### C- 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 (**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 i modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- 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;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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.

Nell'ipotesi in cui il soggetto che deposita la domanda di partecipazione (ossia il titolare della pec e della firma digitale) sia diverso dal soggetto offerente o anche da uno solo degli altri offerenti (ossia coloro cui sarà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione) l'offerta deve essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571,579 e 583 c.p.c.. In tutti questi casi l'offerente deve farsi sostituire da un avvocato abilitato al patrocinio legale (che sarà il soggetto presentatore dell'offerta e/o offerente per persona da nominare) munito di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'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 pagamento si effettua sul sito del Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, - servizi- "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 del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

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.

#### D- ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovranno essere 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 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 offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata ad un avvocato, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.
- 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 d'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, etc...) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo.
- Ricevuta di pagamento del bollo

-Idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto (non del prezzo base), 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 intestato alla procedura esecutiva 27/08 (ex Mistretta) con codice **IBAN: IT 39 W 02008 82380 000103630138 UNICREDIT filiale di Patti.**

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.

#### E - OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma 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 siarimasto 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.

#### F-POSSIBILITA' DI FORMULARE UN'UNICA OFFERTA PER PIU' BENI

Qualora l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box, cantine, posti auto) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato della misura di un quarto, e potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

#### G- SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA PURA- 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, 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.

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

La vendita è stabilita con modalità telematica sincrona pura.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona pura 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 alla vendita.

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 a sensi e per gli effetti del 2° 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 proposte più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), 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 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.

Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta (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 la 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) 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.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

#### – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

Agli offerenti non aggiudicatari 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.

#### - 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 (Cass. Civ. III/8/2022 n. 18421).

#### **H) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI**

## ACCESSORI

- Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, 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, a pena di decadenza. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato la ricevuta del bonifico.

- Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, farà ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate (a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo di mutuo contenente l'atto di assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado - ai sensi dell'art. 2822 cod. civ. - e la delega - ex art. 1269 cod. civ. del mutuatario alla banca per il versamento dell'importo mutuato direttamente alla procedura) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: TRIBUNALE DI PATTI -Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 27/08 ex Mistretta. - 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. Si evidenzia che le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposte e spese per registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, IVA ove dovuta, nonché **i compensi dovuti al professionista delegato ex art. 169 bis disp. att. c.p.c., nei limiti previsti dalla legge** (il 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del compenso per rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della procedura. A tal fine **l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione; 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 racc.ta a.r.) pena la decadenza dall'aggiudicazione.**

**- Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore fondiario laddove presente nella procedura quale procedente ovvero creditore intervenuto.**

I) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI – 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. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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, inconoscibili, o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, o riduzione del prezzo.

Non è necessaria, ai fini del trasferimento de quo, l'attestazione energetica.

In particolare, agli effetti del D.M. 22.01.2008 n. 37 e del D. lgs. 192/05 e succ. modifiche, 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 dai relativi oneri certificativi.

#### – LA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia ed alle relazioni integrative del tecnico specializzato, sopra indicato.

#### – LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e/ o sequestri saranno cancellate, a cura del professionista delegato ed a spese della procedura.

Resteranno a carico dell'acquirente vincoli ed oneri gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico.

#### – 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 Professionista delegato ed al Curatore fallimentare.

#### – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del curatore per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà rappresentarlo nell'offerta di acquisto ovvero presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, nel decreto di trasferimento sarà ordinato l'immediato sgombero dell'immobile, che sarà eseguito dal curatore nelle forme dell'art. 560 c.p.c..

#### – 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.

#### L - DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Il presente avviso di vendita, l'ordinanza di vendita unitamente alla perizia di stima, come disposto nell'ordinanza di delega, saranno resi pubblici con le seguenti modalità:

- sul PORTALE delle VENDITE PUBBLICHE, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- sul sito Internet ufficiale del Tribunale <http://www.tribunaledipatti.net>, a cura di Astalegale.net;
- sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (certificato dal Ministero con P.D.G. 26/09/2012 incluso nell'elenco ex artt. 3 e 4 D.M. 31.10.2006);
- sui siti: [www.TEMPOSTRETTO.it](http://www.TEMPOSTRETTO.it), casa.it, idealista.it e kijiji- ebay annunci a cura di Astalegale.net;
- sul sito ufficiale del Tribunale di Patti all'indirizzo sul free press "Newspaper Aste" a cura di e su Newspaper Aste digitale, disponibile da collegamento sul sito internet del tribunale ed apposita applicazione per smartphone e tablet;
- sulla **Gazzetta del Sud** formato cartaceo preferibilmente nella giornata di domenica a cura di Astalegale.net;
- sul settimanale **Gazzetta Avvisi** del primo venerdì successivo alla pubblicazione a cura di Astalegale.net.

#### **CUSTODIA**

Il delegato alla vendita, Avv. Francesca Tamburello, giusto provvedimento del G.E., è anche custode del bene pignorato.

La visita dell'immobile potrà effettuarsi previo appuntamento telefonico concordato con il professionista nominato custode al numero di cellulare 3334747179 o previa richiesta telematica da formularsi tramite il format di contatto disponibile nella scheda dettagliata del bene immobile sul portale delle vendite pubbliche [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).

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

Mistretta 8 novembre 2024

Il Professionista delegato

Avv. Francesca Tamburello