

Proc. N. 144.1997 R.G.E.I. Trib. Patti



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PATTI**  
Settore esecuzioni immobiliari  
Procedura esecutiva n. 144.1997 R.G.E.Imm.

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA**  
**SINCRONA MISTA**

Il professionista delegato **Avv. Maria Cristina Maniaci** nella epigrafata procedura esecutiva, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Patti e s.m.i.,

**AVVISA**

CHE IN DATA **09.04.2025 ORE 16.00** PRESSO IL RECAPITO PROFESSIONALE DELL'AVV. MARIA CRISTINA MANIACI SITO IN PIRAINO (ME) FRAZIONE GLIACA VIA NAZIONALE 150/D - per gli offerenti con modalità cartacea, E ALL'INTERNO DEL PORTALE INTERNET [HTTP://WWW.SPAZIOASTE.IT](http://www.spazioaste.it), per gli offerenti con modalità telematica, SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA GIUDIZIARIA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA (ART. 22 D.M. GIUSTIZIA 32/2015) DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI

**LOTTO 1**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in SINAGRA (ME) Via Vittorio Veneto 54, della superficie commerciale di 96,44 mq.**

L'unità immobiliare, facente parte del Fabbricato a tre elevazioni fuori terra da Via Vittorio Veneto ed a due elevazioni fuori terra da Via Umberto I°, è composta da ingresso, cucina – pranzo, bagno e ripostiglio per una superficie netta di mq 78,95, posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 96,44 mq.

Il fabbricato è situato in una Via principale del centro storico, tale collocazione può essere vantaggiosa per il valore commerciale dell'appartamento, posto a primo piano rispetto la Via Vittorio Veneto da cui si accede attraverso un androne ed una scala posta lato est in comune con altra unità immobiliare del fabbricato.

L'unità immobiliare è posta al piano 1°.

**Identificazione catastale: foglio 16 particella 436 sub. 6 (catasto fabbricati)**, indirizzo catastale: Via Vittorio Veneto 54, piano: 1°.

Coerenze: confina a nord fabbricato ditta Fogliani Giuseppe e Fogliani Carmelo; ad est Via Umberto I; ad ovest unità immobiliare sub 5 ditta Raimondo Sebastiano; a sud Via Vittorio Emanuele. L'edificio è costituito da 3 piani complessivi, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,45. Edificio costruito nel 1960 circa.

**NOTE URBANISTICO – EDILIZIE – PRESENZA DI DIFFORMITÀ - NOTIZIE RILEVANTI - STATO DI OCCUPAZIONE**

Dagli atti della procedura e dalla perizia/relazione di stima a firma dell'Arch. Pietro Orlando depositata agli atti della procedura in data 11.10.03 e pubblicata unitamente al presente avviso di vendita e alla cui attenta lettura si rimanda, risultano le seguenti informazioni.

**PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 27/89** per lavori di frazionamento in due unità immobiliari dell'appartamento a piano primo di Via Vittorio Veneto foglio 16 part. 436 Concessione Edilizia presentata in data 27/01/1989 – n. prot. 759 rilasciata in data 23/05/1989. Dagli atti

*Proc. N. 144.1997 R.G.E.I. Trib. Patti*

consultati al comune, non risulta che sia stata richiesta l'abitabilità/agibilità.

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare sub 6 risulta spenta, pertanto bisogna far costituire l'unità immobiliare e la registrazione della vendita. Regolarizzabili: mediante domanda aggiornamento atti all'Agenzia del Territorio (catasto), già presentata dal CTU in data 11.09.03 prot. N. 215565. Si segnala che attualmente al catasto risultano difformità negli intestati, che andranno aggiornati con onere a carico dell'aggiudicatario. Non si conoscono i costi di regolarizzazione catastale.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** nessuna difformità

**STATO DI OCCUPAZIONE:** occupato dai debitori.

**PREZZO BASE LOTTO 1: € 24.365,00 - offerta minima: € 18.273,75**

**In caso di gara ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.000,00.**

## LOTTO 2

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in SINAGRA (ME) Vicolo Vittorio Veneto snc, della superficie commerciale di 31 mq.**

L'unità immobiliare, facente parte di un Fabbricato a quattro elevazioni fuori terra di cui uno seminterrato, è composta da un unico ambiente, si presenta allo stato rustico, privo di impianti, intonaci e pavimenti. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq. 47,4. L'unità immobiliare è situata nel centro storico ad angolo tra la Via Umberto I° ed il Vicolo Vittorio Veneto cui è posto l'ingresso, certamente un po' penalizzato dalla sede viarie strette.

L'unità immobiliare è posta al piano seminterrato.

**Identificazione catastale: foglio 16 particella 443 sub. 3 (catasto fabbricati)**, categoria C2, rendita 67,24, indirizzo catastale: Vicolo Vittorio Veneto, piano: T,

Coerenze: confina a nord con Vicolo Vittorio Veneto (scalinata); ad est via Umberto I° a sud mappale 444 ad ovest mappale 965.

L'intero edificio sviluppa 4 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4.05. Immobile costruito prima del 1942, ristrutturato nel 1998 -1999.

### **NOTE URBANISTICO – EDILIZIE – PRESENZA DI DIFFORMITÀ - NOTIZIE RILEVANTI - STATO DI OCCUPAZIONE**

Dagli atti della procedura e dalla perizia/relazione di stima a firma dell'Arch. Pietro Orlando depositata agli atti della procedura in data 11.10.03 e pubblicata unitamente al presente avviso di vendita e alla cui attenta lettura si rimanda, risultano le seguenti informazioni.

**PRATICHE EDILIZIE: P.E. n. 2/2000** per lavori di Ripristino opera danneggiata dal sisma del 16.04.1978 intestata a omissis Concessione Edilizia presentata in data 17/12/1998 – n. prot. 11861 rilasciata in data 26/01/2000.

### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA:** nessuna difformità

**CONFORMITÀ CATASTALE:** nessuna difformità

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** nessuna difformità

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Libero

**PREZZO BASE LOTTO 2: € 3.110,00 - offerta minima: € 2.332,50**

**In caso di gara ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 500,00.**

Proc. N. 144.1997 R.G.E.I. Trib. Patti

## LOTTO 3

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in SINAGRA (ME) Via Umberto I° n. 18, della superficie commerciale di 30,00 mq.**

L'unità immobiliare, fa parte di un Fabbricato a quattro elevazioni fuori terra di cui uno seminterrato, con ingresso da via Umberto I° mediante disimpegno in comune con altra unità immobiliare ed è posto al piano terra. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq.41,00.

All'unità immobiliare si accede da Via Umberto I° tramite ingresso comune ad altra unità immobiliare, certamente un pò penalizzato dalle sedi viarie strette.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T

**Identificazione catastale: foglio 16 particella 443 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria C2, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: VIA UMBERO I° N. 18, piano: T, Coerenze: confina a nord con Vicolo Vittorio Veneto (scalinata); ad est Via Umberto I°; a sud mappale 444 ad ovest mappale 965

L'intero edificio sviluppa 4 piani complessivi, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.70. Immobile costruito prima del 1942, ristrutturato nel 1998 - 1999.

### **NOTE URBANISTICO – EDILIZIE – PRESENZA DI DIFFORMITA' - NOTIZIE RILEVANTI - STATO DI OCCUPAZIONE**

Dagli atti della procedura e dalla perizia/relazione di stima a firma dell'Arch. Pietro Orlando depositata agli atti della procedura in data 11.10.03 e pubblicata unitamente al presente avviso di vendita e alla cui attenta lettura si rimanda, risultano le seguenti informazioni: PRATICHE EDILIZIE: P.E. n. 2/2000 per lavori di Ripristino opera danneggiata dal sisma del 16.04.1978 intestata a omissis Concessione Edilizia presentata in data 17/12/1998 – n. prot. 11861 rilasciata in data 26/01/2000. Si segnala che attualmente il magazzino risulta rifinito e l'unico ambiente è stato suddiviso in 2 ambienti più piccoli e dotato di servizio igienico; non si conosce la conformità urbanistica/edilizia e catastale, gli eventuali oneri di regolarizzazione sono a carico dell'acquirente/aggiudicatario.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Libero.

**PREZZO BASE LOTTO 3: € 3.860,00 - offerta minima: € 2.895,00**

**In caso di gara ai sensi dell'articolo 573c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 500,00.**

**\*\*\* \*\***

## LOTTO 4

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in SINAGRA (ME) Via Umberto I°, della superficie commerciale di 58,90 mq.**

L'unità immobiliare, fa parte di un Fabbricato a quattro elevazioni fuori terra di cui uno seminterrato. Si sviluppa su due piani cui trovano posto al primo piano un soggiorno con angolo cottura, bagno e scala che conduce al secondo piano dove si trovano un disimpegno, due camere da letto e un bagno. Il tutto appare ben distribuito e dotato di rifiniture di livello medio. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq.100,55.

All'unità immobiliare si accede da Via Umberto I° con ingresso comune ad altra unità immobiliare. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° 2°.

**Identificazione catastale: foglio 16 particella 443 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5, vani, rendita 137,12, indirizzo catastale: Via Umberto I°, piano: 1° 2°.

Coerenze: confina a nord con Vicolo Vittorio Veneto (scalinata); ad est con Via Umberto I°; a sud mappale 444 ad ovest mappale 965.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa

Proc. N. 144.1997 R.G.E.I. Trib. Patti

2,60. Immobile costruito prima del 1942, ristrutturato nel 1998 - 1999.

**NOTE URBANISTICO – EDILIZIE – PRESENZA DI DIFFORMITA’ - NOTIZIE RILEVANTI - STATO DI OCCUPAZIONE**

Dagli atti della procedura e dalla perizia/relazione di stima a firma dell’Arch. Pietro Orlando depositata agli atti della procedura in data 11.10.03 e pubblicata unitamente al presente avviso di vendita e alla cui attenta lettura si rimanda, risultano le seguenti informazioni.

**PRATICHE EDILIZIE:** P.E. n. 2/2000 per lavori di Ripristino opera danneggiata dal sisma del 16/04/1978 intestata a omissis Concessione Edilizia presentata in data 17/12/1998 – n. prot. 11861 rilasciata in data 26/01/2000.

**CONFORMITÀ URBANISTICO/EDILIZIA:** L’immobile risulta conforme.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** L’immobile risulta conforme.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** nessuna difformità

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** nessuna difformità

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Occupato con titolo NON opponibile alla procedura

**PREZZO BASE LOTTO 4: € 21.110,00 - offerta minima: € 15.832,50.**

**In caso di gara ai sensi dell’articolo 573c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.000,00.**

**\*\*\* \*\***

## **LOTTO 5**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Fabbricato sito in SINAGRA (ME) Via Tripoli n. 3, della superficie commerciale di 49,94 mq.**

L’unità immobiliare, consta di un Vecchio fabbricato di un solo piano attualmente diruto in quanto il soffitto a parte dei muri sono crollati. L’unità immobiliare sviluppa una superficie lorda, di circa mq. 67,6, allo stato attuale risulta inagibile/inabitabile ed è da ristrutturare. All’unità immobiliare si accede solamente a piedi attraverso una scalinata ripida che collega la Via Roma (principale) con la Via Tripoli. L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1.

**Identificazione catastale: foglio16 particella 270** (catasto fabbricati), categoria A/6, classe3, consistenza 3vani, rendita 77,47, indirizzo catastale: Via Tripoli, piano: T - 1,

Coerenze: confina a nord con mappale 271; ad est con Via Tripoli; a sud mappale 269; ad ovest mappali 264 -265.

L’intero edificio è costituito da un piano complessivo, un piano fuori terra. L’unità immobiliare ha un’altezza interna di circa 2.25 – 2.55. Immobile costruito prima del 1942, ristrutturato nel 1978 circa.

**NOTE URBANISTICO – EDILIZIE – PRESENZA DI DIFFORMITA’ - NOTIZIE RILEVANTI - STATO DI OCCUPAZIONE**

Dagli atti della procedura e dalla perizia/relazione di stima a firma dell’Arch. Pietro Orlando depositata agli atti della procedura in data 11.10.03 e pubblicata unitamente al presente avviso di vendita e alla cui attenta lettura si rimanda, risultano le seguenti informazioni.

**PRATICHE EDILIZIE:** Nessuna

**CONFORMITÀ URBANISTICO/EDILIZIA: CRITICITÀ:** Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati realizzati i muretti di contenimento lato est previsti nel Progetto autorizzato e il posto auto risulta coperto con struttura in blocchetti di cemento e pannello coibentato. (normativa di riferimento: decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001) Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA al comune L’immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Realizzazione muretti di contenimento, demolizione struttura sul posto auto e costo per SCIA: €. 5.000,00.

**CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ:** Sono state rilevate le seguenti difformità: - manca la registrazione della vendita per aggiornamento ditta; il fabbricato risulta intestato anche a omissis; il fabbricato in realtà, è più ampio di quello rappresentato nel foglio di mappa, una parte del fabbricato ricade in un’ altra particella (n.271). Regolarizzabili

*Proc. N. 144.1997 R.G.E.I. Trib. Patti*

mediante: - domanda aggiornamento atti all'Agenzia del Territorio (catasto) per registrazione della vendita, peraltro già presentata dal CTU in data 11.09.03 prot. n. 215569; domanda per cancellazione quote di usufrutto da presentare all'Agenzia del Territorio; riaccatastare il fabbricato, dapprima eseguendo un nuovo inserimento in mappa mediante il rilievo strumentale non solo della particella in questione ma di tutte le particelle del comparto per poter definire la dimensione esatta della particella, e poi presentare la planimetria dello stato attuale. non si conoscono i costi di regolarizzazione catastale.

Successivamente alla redazione della paria il fabbricato è parzialmente crollato.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** Libero

**PREZZO BASE LOTTO 5: € 3.000,00 - offerta minima: € 2.250,00.**

**In caso di gara ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 500,00.**

**\*\*\* \*\***

## **LOTTO 6**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Terreno agricolo sito in SINAGRA (ME) contrada Gorgi snc, della superficie commerciale di 880,00 mq**

Il terreno è situato in zona periferica a circa un KM dal centro, si accede attraverso una Stradella in terra battuta in comune con altri fondi e costeggia gli argini del torrente Sinagra. Il terreno non è altro che una striscia stretta e lunga ed è orientata da nord a sud, la sua morfologia presenta un tratto leggermente in pendenza per poi accentuare questa caratteristica procedendo verso est. A confine tra le due particelle che costituiscono il lotto in questione vi è un piccolo canale che da est a ovest attraversa il terreno.

**Identificazione catastale:**

**-foglio 22 particella 1033** categoria Sem. Irr. Arb., classe 3, della superficie catastale di mq 650, - rendita Dominicale Euro 3,69, Agrario Euro 2,18., indirizzo catastale: contrada Gorgi, Coerenze: confina nord con Torrente Sinagra; ad est con mappale 119; a sud con canale Molino Ballica (mappale 1035); ad ovest con mappale 1032

**-foglio 22 particella 1035** categoria Nocciolo, classe 4, della superficie catastale di mq 230, - rendita Dominicale Euro 0,71, Agrario Euro 0,18., indirizzo catastale: contrada Gorgi, Coerenze: confina a nord con molino Ballica (mappale 1033); ad est con mappale 119; a sud con mappale 128; ad ovest con mappale 1034.

### **NOTE URBANISTICO – EDILIZIE – PRESENZA DI DIFFORMITÀ - NOTIZIE RILEVANTI - STATO DI OCCUPAZIONE**

Dagli atti della procedura e dalla perizia/relazione di stima a firma dell'Arch. Pietro Orlando depositata agli atti della procedura in data 11.10.03 e pubblicata unitamente al presente avviso di vendita e alla cui attenta lettura si rimanda, risultano le seguenti informazioni.

**CONFORMITÀ URBANISTICA/EDILIZIA:** nessuna difformità

**CONFORMITÀ CATASTALE:** nessuna difformità

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** nessuna difformità

**PREZZO BASE LOTTO 6: € 1.270,00 - offerta minima: € 925,70.**

**In caso di gara ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 500,00.**

*Proc. N. 144.1997 R.G.E.I. Trib. Patti*

Il Professionista delegato Avv. Maria Cristina Maniaci (recapiti: tel 3297451174 - mail [cristinamaniaci@hotmail.com](mailto:cristinamaniaci@hotmail.com)) è altresì stato nominato custode dei beni pignorati ed allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita e prenotazioni per la visione dei beni.

**Ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati a visionare gli immobili devono formulare la richiesta esclusivamente mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>). Si rende noto che le richieste di visita potranno essere inoltrate sul PVP entro i 20 gg antecedenti la data della vendita, non saranno prese in considerazione richieste inoltrate successivamente.**

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Pietro Orlando depositata in Cancelleria in data 11.10.2003 e reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (all'indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), <http://www.tribunaledipatti.net>, che deve essere sempre consultata dall'offerente unitamente alla relazione notarile depositata agli atti della procedura ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

\*\*\* \*\*

Il professionista delegato, inoltre

#### **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita:

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

##### **1. OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE:**

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

- 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;
- 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);
- 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.
- 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.

##### **2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE/TRASMISSIONE DELL'OFFERTA:**

Con esclusione dei debitori eseguiti e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto. Le offerte di acquisto potranno essere depositate a partire dal novantesimo giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto. Le offerte di acquisto dovranno essere alternativamente redatte e presentate: o in FORMATO CARTACEO oppure CON MODALITÀ TELEMATICHE secondo le indicazioni di seguito riportate.

#### **OFFERTA CARTACEA**

##### **3. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' CARTACEA:**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **BOLLO** ed in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, esclusi sabati e festivi (nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con lo stesso orario), presso il recapito del professionista delegato Avv. Maria Cristina Maniaci sito in via Nazionale 150/d di Piraino frazione Gliaca, previo appuntamento telefonico al n. 3297451174.

Proc. N. 144.1997 R.G.E.I. Trib. Patti

**Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura (ovvero: delegato avv. Maria Cristina Maniaci) e la data della vendita.** Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

**4. CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA:**

L'offerta, redatta in forma scritta in regola con il BOLLO e sottoscritta deve contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. 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. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri.
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita (c.detta offerta minima);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

**5. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE:**

**All'offerta presentata con modalità cartacea dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a "El Tribunale Patti PROC ESEC 144/97 RGE" di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che, in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, sarà trattenuta a titolo di multa.**

All'offerta andranno altresì allegati:

- Copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, 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 viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la 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.
- Copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

**OFFERTA TELEMATICA**

**6. 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 la vendita senza incanto come sopra riportata esclusi sabati e festivi (nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con lo stesso orario), 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.**

*Proc. N. 144.1997 R.G.E.I. Trib. Patti*

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse successivamente alla scadenza del predetto termine.

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 (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. 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'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.

**Per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'offerente e del presentatore dell'offerta.**

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

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

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

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

- disporre di una casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale;
- disporre di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella pec identificativa, c.d. pec-id, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica).

**b) l'offerente e il presentatore non coincidono,** l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata: in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto presentatore – per inviare l'offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta;

**c) l'offerente e il presentatore non coincidono,** l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC: in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario) con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'offerta. Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015 e dell'art. 571 c.p.c.

Proc. N. 144.1997 R.G.E.I. Trib. Patti

**7. CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA:**

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale) dovrà essere conforme a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. 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. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri.

- l'offerta dovrà altresì contenere: - 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 a base d'asta nel presente avviso di vendita; - 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; - 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 deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge 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 indicata o nel termine indicato.**

**Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.**

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 – 02 800300 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

**8. ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE:**

All'offerta presentata con modalità telematica dovrà essere allegata idonea documentazione comprovante l'avvenuto versamento della cauzione, d'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 con indicazione del CRO;

Proc. N. 144.1997 R.G.E.I. Trib. Patti

Il versamento della cauzione di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto ( e non del prezzo base) deve essere effettuato con **bonifico bancario/postale sul conto corrente intestato IT12H0200882380000300309460 intestato intestato a “EI Tribunale Patti PROC ESEC 144/97 RGE ” con causale: “versamento cauzione LOTTO..... (indicare il numero del lotto per cui si versa la cauzione)”**.

**ATTENZIONE: la cauzione dovrà essere accreditata sul conto corrente entro giorno previsto per la presentazione delle offerte e dunque l'offerta si riterrà inefficace/invalida e sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro la suddetta data.**

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

- Copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, 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 viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la 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.
- **espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'avviso di vendita;**
- **dichiarazione stato civile offerente.**
- **PDF del bonifico relativo al versamento della cauzione**
- Copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

**9. POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI:**

qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto. In tale caso potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

**10. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:**

salvo quanto previsto dall'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. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

**11. 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.

**12. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA:**

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista.

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.

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 nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso;

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.

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'acquisito 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

*Proc. N. 144.1997 R.G.E.I. Trib. Patti*

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 in aumento, da effettuarsi nel termine di 2 (due) minuti 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 di 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. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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 o assenza degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di chi ha fatto la migliore offerta ( valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); si precisa che: 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.

Si avverte che non si farà luogo ad aggiudicazione quando nel caso di un'unica offerta inferiore al prezzo base sia stata avanzata istanza di assegnazione ovvero qualora venga ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Allo stesso modo non si farà luogo ad aggiudicazione anche quando nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base sia stata presentata istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

#### **13. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE**

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, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (che deve essere indicato nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico entro 20 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita.

#### **14. TERMINI PER IL SALDO PREZZO e ONERI ACCESSORI:**

in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine (non soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e quindi anche dell'IVA, nella misura di legge, se dovuta nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché le spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della registrazione, trascrizione e volturazione catastale.

Pertanto, nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al versamento di una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento di tali oneri. Di tale versamento è onerato anche l'assegnatario. Qualora le somme versate dovessero essere insufficienti l'aggiudicatario dovrà integrare nella misura indicata dal professionista delegato nel termine di 15 giorni dalla richiesta inoltrata a mezzo pec o raccomandata. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, 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;

#### **15. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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 fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

#### **16. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

*Proc. N. 144.1997 R.G.E.I. Trib. Patti*

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

-----

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

17. salvo quanto disposto al seguente punto il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo);
18. 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 del 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 individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sopra; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
19. l'aggiudicatario può, per il pagamento del saldo prezzo, fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato. In tale caso le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. 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;
20. L'aggiudicatario come anche l'assegnatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e quindi anche dell'IVA, nella misura di legge, se dovuta nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché le spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della registrazione, trascrizione e volturazione catastale.
21. Pertanto, nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al versamento di una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento di tali oneri. Qualora le somme versate dovessero essere insufficienti l'aggiudicatario dovrà integrare nella misura indicata dal professionista delegato nel termine di 15 giorni dalla richiesta inoltrata a mezzo pec o raccomandata. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, 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.

*Proc. N. 144.1997 R.G.E.I. Trib. Patti*

CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI - AVVERTENZE

Della vendita sarà data pubblica notizia come da ordinanza di delega, il professionista delegato, inoltre,

RENDE NOTO

- a) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), 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. 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.
- b) Agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, con la presentazione dell'offerta si dichiara edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensa la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- c) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ove cancellabili che saranno cancellate a cura e spese della procedura sono invece a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario del bene pignorato la metà del compenso del professionista delegato 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;
- d) domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. C.P.C.)
- e) la verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., sopra richiamata. L'elaborato peritale/relazione, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.
- f) 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.
- g) Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia/relazione 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.
- h) Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 ovvero relativamente all'esistenza di 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 o del minore o maggiore termine previsto da leggi speciali 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.).
- i) 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.
- j) 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.
- k) l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n° 152 del 3 aprile 2006 («Norme in materia ambientale») rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica. Se il bene aggiudicato rientra nel demanio culturale, il delegato presenterà denuncia al Ministero dei beni culturali entro trenta giorni dalla aggiudicazione, ai sensi dell'articolo

*Proc. N. 144.1997 R.G.E.I. Trib. Patti*

- 59, 2° comma, lettera b), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42; in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso a seguito del mancato esercizio della prelazione a favore dello Stato.
- l) 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.
  - m) **l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al professionista delegato contestualmente al saldo prezzo e comunque non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo.** Il professionista delegato/custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 comma 6 c.p.c..
  - n) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (all'indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), <http://www.tribunaledipatti.net>.
  - o) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
  - p) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.
  - q) 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
  - r) 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.).
  - s) in base a quanto disposto dall'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.
  - t) in base a quanto 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.

Piraino li 23.12.2024

*Il Professionista Delegato*  
*Avv. Maria Cristina Maniaci*