



TRIBUNALE ORDINARIO DI PATTI  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Procedura esecutiva n. 11.2021 R.G.E.Imm.  
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA  
SINCRONA PURA

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 ss.ms.ii. nonché il provvedimento di nomina a delegato della scrivente,

**AVVISA**

CHE IN DATA **06 GIUGNO 2025 ORE 16.00** ESCLUSIVAMENTE ON LINE ALL'INTERNO DEL PORTALE INTERNET [HTTP://WWW.SPAZIOASTE.IT](http://www.spazioaste.it) SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA GIUDIZIARIA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA PURA DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI:

**LOTTO UNICO**

**A) piena proprietà per la quota di 100/100 di appartamento sito in Patti (Me), Via Teatro Greco - Via Roma n. 45- 64, piano terra, facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, della superficie commerciale di 80,48 mq, con altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale: foglio 63 particella 832 sub. 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5, rendita 113,88 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 64, piano: TERRA, intestato a omissis nato a omissis il omissis.**

Descrizione dell'immobile: L'appartamento di vecchia costruzione, ante 1967, sito in Patti (Me), Via Teatro Greco - Via Roma n. 45- 64, ha una superficie commerciale di 80,48, è posto al piano terra con accesso da via Roma, e facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra.

L'immobile ha forma quasi regolare, ed è composto da tre vani destinati a soggiorno, camera e cucina-pranzo, oltre vano ingresso e vano w.c.; sono presenti altresì due balconi, di cui uno prospiciente la scalinata pubblica e uno che si affaccia sulla sottostante via Teatro Greco.

Il portone d'ingresso è in legno, così come gli infissi interni ed esterni, dotati di scuretti; i pavimenti e i rivestimenti del servizio igienico e della cucina sono realizzati con mattonelle in materiale ceramico. Le stanze sono intonacate, rifinite e tinteggiate. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia e collegati ai pubblici servizi ma non funzionanti e non a norma. In generale, lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è scarso.

**B) piena proprietà per la quota di 100/100 di magazzino sito in Patti (Me) Via Teatro Greco - Via Roma n. 45- 64, piano terra - S1, facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, della superficie commerciale di 48,40 mq, con altezza interna di 3,70 - 3,50 mt. Identificazione catastale: foglio 63 particella 832 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 58 mq, rendita 107,84 Euro, indirizzo catastale: via Teatro Greco n. 45, piano: terra, intestato omissis nato a omissis il omissis. Descrizione dell'immobile: Trattasi di magazzino di vecchia costruzione, in muratura di pietra e calce, ante 1967, ubicato nel Comune di Patti, posto a piano terra -S1 della via Teatro Greco, facente parte di un fabbricato a più elevazioni fuori terra. L'immobile di forma quasi regolare è composto da due vani con**

destinazione di magazzini. Sono presenti n. 2 finestre con serramenti esterni in legno, portone d'accesso in legno, n. 2 nicchie nelle pareti e una scala in muratura con sbocco al piano di sopra chiuso. L'unità immobiliare è allo stato rustico e in cattive condizioni di manutenzione; non vi sono infissi interni, né partizione degli ambienti, né pavimento o rivestimento alcuno.

**PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 20.326,56 - offerta minima: € 15.244,92**

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

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

Dalla perizia/relazione di stima a firma dell'Ing. Rubina Ceraso depositata agli atti della procedura e pubblicata unitamente al presente avviso di vendita e alla cui attenta lettura si rimanda, risulta quanto segue.

**Pratiche edilizie**

Concessione edilizia N. 316, intestata a ....., per lavori di riparazione dell'immobile sito in via Roma, 64, presentata il 03/09/1978 con il n. 16986 di protocollo, rilasciata il 21/12/1979 con il n. 399 di protocollo.

Gli immobili sono privi di certificato di agibilità.

**Conformità catastale**

Dalla perizia redatta dall'esperto stimatore risulta **conforme**

**Conformità edilizia**

**N.B.: Dalla perizia redatta dall'esperto stimatore risultano le seguenti difformità**

Appartamento: diversa sagoma dell'edificio; diversa superficie del wc; il balcone a petto prospiciente la scalinata pubblica di fatto è una finestra.

Magazzino: diversa sagoma, diversa configurazione scala, diversa posizione finestra lato nord, diversa posizione porta lato nord, diversa superficie finestra lato est, non sono rappresentate le nicchie nella muratura. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 T.U.E.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: diritti di segreteria e oneri concessori €.500,00

**STATO DI OCCUPAZIONE:** libero.

\*\*\* \*\*

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.

**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 mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>). **Le richieste di visita potranno essere inoltrate entro e non oltre 20 gg antecedenti la data della vendita. Non saranno prese in considerazione le richieste pervenute successivamente****

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima firma dell'esperto Ing. Rubina Ceraso depositata agli atti della procedura esecutiva che viene pubblicata unitamente al presente 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 devono essere sempre consultate attentamente dall'offerente 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 TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA PURA**

La gara verrà avviata nel giorno e all'ora stabiliti come sopra riportati **ESCLUSIVAMENTE ON LINE ALL'INTERNO DEL PORTALE INTERNET HTTP://WWW.SPAZIOASTE.IT**. Possono parteciparvi i soggetti abilitati dal professionista delegato previa verifica telematica dei requisiti tecnici e formali delle offerte presentate telematicamente e che abbiano versato la cauzione. I rilanci verranno formulati **esclusivamente in via telematica** con la simultanea connessione del professionista delegato e degli offerenti.

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 esecutati 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 della vendita senza incanto e sopra indicata. **Le offerte di acquisto dovranno essere redatte esclusivamente CON MODALITÀ TELEMATICHE secondo le indicazioni di seguito riportate.** Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica. 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 o se la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente indicato entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.

3. **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.**

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) P'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) P'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) P'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.

**d) offerta presentata da più soggetti,** Sarà necessario 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, 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.

#### 4. 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 minorenni, 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.**

#### 5. ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITA' 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;

**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 a proc. es. n. 11/2021 IBAN: IT77B0503616500CC0651325403 con causale: "versamento cauzione".**

**ATTENZIONE: la cauzione dovrà essere accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine 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 il suddetto termine (ossia entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto come sopra riportata).**

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 anche 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;**
- **copia PDF bonifico attestante versamento cauzione**
- Copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

6. 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 o all'unico offerente anche qualora questi non sia collegato on line il giorno e all'ora fissati per la vendita.

7. 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.

8. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA PURA

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona pura. Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione saranno aperte ed esaminate il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona pura, coloro che hanno formulato l'offerta telematica 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 Gestore della vendita telematica.

Il Professionista Delegato, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste telematiche contenenti le

offerte formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto. In caso di unica offerta presentata o di unica offerta valida, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci gli offerenti che hanno presentato offerta 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 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 indicato dal professionista delegato, 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 indicato dal professionista delegato 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 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 accompagni 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.

#### 9. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

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

#### 10. 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).

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;

**11. 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;

**12. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:**

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**

13. 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 (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
14. 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;
15. 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;
16. 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.
17. 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.

## DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE 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 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) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.
- 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.
- 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 lì 10.02.2025

Il professionista Delegato  
Avv. Maria Cristina Maniaci