



N. 9/2021 R.G.E.IM.

TRIBUNALE DI PATTI  
Ufficio Esecuzioni immobiliari  
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato Avv. Santino Piraino, con studio in Patti (ME) Via Trieste n. 8 (Pec: avv.piraino@pec.it, tel/fax 0941.22709, Cell. 3484144964), nella procedura esecutiva proposta da:

////////////////////////////////////

Visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Patti Dott.ssa Michela Agata La Porta, in data 01.07.2023 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

Visto il provvedimento del G.E. di nomina del gestore per la vendita telematica del 25.09.2023;

Visto il provvedimento di autorizzazione del 25.09.2023 circa la modalità di vendita sincrona mista;

Visto l'esito infruttuoso del precedente esperimento di vendita;

Ritenuto, pertanto, necessario fissare la vendita del bene pignorato con la riduzione di  $\frac{1}{4}$  del prezzo indicato a base d'asta nel precedente esperimento di vendita;

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

**AVVISA**

che il giorno 21 MAGGIO 2024, alle ore 10:30, presso il Tribunale di Patti, Aula d'udienza, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA, con la contemporanea partecipazione sia degli offerenti con modalità telematica collegati telematicamente (all'interno del portale Internet <http://www.spazioaste.it>), sia degli offerenti con modalità cartacea presenti in aula innanzi al referente per la vendita (D.M. Giustizia 32/2015), dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO**

Quota di 1/1 di unità abitativa in Capo D'Orlando (ME) C/da S. Martino n. 76, in muratura di pietrame e mattoni, a due livelli fuori terra. Il piano terra, da cui si accede attraverso il diritto di passaggio su un viottolo pedonale collegato direttamente alla strada comunale, è composto da: unico ampio vano adibito a zona pranzo-soggiorno, con angolo cottura, un piccolo bagno e una zona ingresso, di circa mq. 48,60, oltre, un piccolo cortile esterno, su cui insiste una struttura in legno (tettoia) di circa mq. 2,60. Il piano primo, collegato tramite scala interna, è costituito da: una camera matrimoniale, una camera singola, due ripostigli e un corridoio, di circa mq. 41,00. In Catasto fabbricati al foglio 3 particella 545 sub. 2, categoria A/2, classe 9, vani 3,5, rendita e. 253,06

**SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile presenta difformità dal punto di vista urbanistico e catastale per come è possibile riscontrare dalla relazione di stima a firma dell'esperto Geom. Antonino Costantino del 30 agosto 2022, che **deve essere consultata** dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

**Disponibilità del bene:** l'immobile è in atto occupato.

**Prezzo base d'asta: € 29.235,43**

**Rilancio minimo: € 1.000,00**, in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 cpc.

Il prezzo offerto potrà essere inferiore al prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'**offerta minima** che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base: **Euro 21.926,57**)

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto.

**Data dell'esame delle offerte: 21 maggio 2024 ore 10:30**

Luogo di consegna delle offerte con modalità cartacea: la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Patti.

**Luogo di esame delle offerte:** per gli offerenti con modalità cartacea, Tribunale di Patti - Aula d'udienza;

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

IBAN c/c per deposito cauzione: Banca Unicredit, **IT 85 E 02008 82380 000106831148**, intestato alla procedura esecutiva.

**Descrizione dei beni posti in vendita**

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione del CTU e perizia di stima a firma dell'esperto Geom. Antonino Costantino del 30.08.2022, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche" – PVP (<http://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti Newspaper Aste Digitale disponibile da collegamento su sito internet del Tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet, [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e, in formato cartaceo, sulla Gazzetta del Sud, **che deve essere consultata dall'offerente**, e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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

#### **Visita dell'immobile**

L'avv. Santino Piraino è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati.

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

Maggiori informazioni potranno essere chieste al professionista delegato Avv. Santino Piraino, con studio in Patti (ME) Via Trieste n. 8, tel/fax 0941 22709, cell. 348 4144964.

Patti, 22.02.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Santino Piraino





## **TRIBUNALE ORDINARIO DI PATTI**

### **DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE**

#### **IMMOBILIARI SENZA INCANTO CON MODALITA'**

#### **TELEMATICA SINCRONA MISTA**

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

#### **A1-OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE**

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

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

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

#### **A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- **in formato cartaceo**, oppure
- **con modalità telematiche**.

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

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere **presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le offerte devono essere depositate in busta chiusa presso **la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Patti**. Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 Cpc, soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

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

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

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'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.

### **A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA**

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

-cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (**non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente**). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cc per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

-l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

-il numero di ruolo o nome della procedura e bene (lotto) per cui è stata fatta l'offerta e data della vendita;

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

- l'indicazione:

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

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

c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorno di calendario e suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto); resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

d) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. Cpc;

e) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

f) dell'espressa dichiarazione;

- di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e dello stato dei beni, nonché dell'avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;
- di essere edotto che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano;
- di dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli immobili alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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.

Qualora l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di

beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi. Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti indicati.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

#### **A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (**non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente**).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che **non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita** (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);

- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e i modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima e delle condizioni per partecipare all'asta; di essere edotto che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; di dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli immobili alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo **<http://pst.giustizia.it>**, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale

dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net** oppure contattare il call-center al numero **848 780 013** dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

#### **A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente;

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.

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

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

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

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

- Dovrà altresì essere allegato un assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato a "Proc. Es. Imm. n. 9/2021 RGE Lotto unico Tribunale di Patti", di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 Cpc.

**ATTENZIONE: ove l'assegno non risulterà inserito nella busta contenente l'offerta, quest'ultima sarà esclusa.**

## **A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

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

- Copia del documento d'identità in corso di validità del codice fiscale dell'offerente;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.
- Idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto (non del prezzo base), che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 Cpc; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario sul conto corrente con IBAN: **IT 85 E 02008 82380 000106831148**, intestato alla procedura esecutiva, con causale: "Proc. Es. Imm. n. 9/2021 RGE Tribunale di Patti - Versamento cauzione - Lotto unico".

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

#### **A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

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

#### **A8 - COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI**

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

#### **A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA.**

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 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.

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

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

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

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

Si avverte che non si darà luogo ad aggiudicazione qualora:

- a) Nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o se si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto, con un nuovo tentativo di vendita;
- b) Nel caso di pluralità di offerte tutte inferiori al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

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

Pertanto:

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

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

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 Cpc.

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

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

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

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 120 secondi (due minuti) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita (rilancio minimo). La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (due minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

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

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

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

#### **A10 - RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI**

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

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

#### **A11 - TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione, suscettibile di sospensione feriale dal 1° al 31 agosto.

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

B1 - Salvo quanto disposto dal successivo punto B2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento quantificate indicativamente nel 15% dell'importo di aggiudicazione, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato come infra), secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita, ~~ovvero nel minor termine indicato nell'offerta~~. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

B2 - 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 Professionista Delegato, ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, secondo cui l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel

termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto B1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

B3 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, IVA ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del compenso per rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della procedura. La lettura combinata degli artt. 591 bis n.11 c.p.c., 179 bis disp. att. Cpc, e del D.M. n. 227 del 2015, emesso in attuazione dell'art. 179 bis citato, impone dal 10.3.2016 che siano poste a carico del dell'aggiudicatario o dell'assegnatario del bene pignorato la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento di esso, nonché le relative spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della registrazione, trascrizione e volturazione catastale, ma non anche le spese di cancellazione delle formalità, ovvero dei gravami che, allora, devono, diversamente dal passato, essere posti a carico della procedura e non dell'aggiudicatario. A tal ultimo fine l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal Professionista Delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o racc.ta a.r.) pena la decadenza dall'aggiudicazione.

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

### **C1 - CONDIZIONI GENERALI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

## **C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITA'**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cc (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 Cc. 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.

## **C3 – LA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

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

## **C4 – LA CONFORMITA' CATASTALE**

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

## **C5 – IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

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

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

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, **alla cui lettura si rinvia**. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti,

avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

#### **C7 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art. 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.

#### **C8 – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

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

#### **C9 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

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

#### **C10 – LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI**

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

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

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

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

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

#### **C13 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura

#### **C14 – COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

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

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

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

#### **C16 – SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI**

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

#### **C17 – RINVIO DELLA VENDITA**

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

#### **C18 – MANCATO PAGAMENTO DELLE PUBBLICAZIONI**

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

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

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione - almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti Newspaper Aste Digitale, disponibile da collegamento su sito internet del Tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet, [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), e in formato cartaceo, sulla Gazzetta del Sud.

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

Il Professionista Delegato

Avv. Saverio Pirano

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Saverio Pirano', written over the typed name. The signature is stylized and somewhat abstract, with large loops and a long horizontal stroke extending to the right.