



**Tribunale di Patti**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Procedura esecutiva n. 106/2016 R.G.E.**

Il sottoscritto Avv. Rita La Rosa, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Patti, Dott. Gianluca Antonio Peluso, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 03.12.2023, visti e ritenuti l'art. 591 bis cod. proc. civ., il D.L. n. 83/2015 nonché la legge di conversione n. 132/2015 e la circolare del Tribunale di Patti, Ufficio Fallimenti ed Esecuzioni del 15.02.2022, a firma del Presidente del Tribunale, del Giudice Delegato ai Fallimenti e dei Giudici dell'Esecuzione, recante indicazioni operative per gli esperimenti di vendita dall'01 marzo 2022 in poi, nonché il provvedimenti del 12 maggio 2022 e del 16 maggio 2023 del G.E. dott. Gianluca Antonio Peluso

**AVVISA**

che in data **04.07.2024 alle ore 13:00**, presso il Tribunale di Patti, nell'aula di udienza preposta, avrà luogo la vendita senza incanto, con la tipologia procedurale della vendita sincrona mista (con la contemporanea partecipazione sia degli offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti in sala innanzi al referente per la vendita — D.M. Giustizia 32/2015) in lotto unico del seguente bene immobile:

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ubicato in Capo d'Orlando (ME), Contrada Certari Crocevia. Detto fabbricato sviluppatosi ai piani seminterrato, terra e primo, è composto al piano seminterrato da tre grandi vani di cui uno con angolo cottura, cantina, disimpegno, lavatoio e w.c., oltre corte annessa; al piano terra da sei vani ed accessori ed al piano primo da tre vani e sottotetto. Nel Catasto fabbricati del Comune di Capo d'Orlando è riportato al foglio 6, patticella 1351, subalterno 2, Contrada Certari Catutè, piano T-1-2, categoria A/7, classe 2, vani 18,5, superficie catastale totale mq. 404, totale escluse aree scoperte mq. 403, rendita catastale 2.579,70. Coerenze: dalla relazione di consulenza tecnica in atti risulta che l'intera particella 1351 (subalterno 2), oggetto della vendita, è interamente circondata dalla particella 1358, anch'essa di intera proprietà dei debitori, e che poiché il confine tra le due particelle non è risultato essere sui luoghi materializzati gli stessi sono stati quindi individuati dal consulente come da allegati consultabili in atti. Sulla particella 1358, è scritto ancora nella relazione di consulenza, si dovrà costituire un diritto di servitù sia per garantire l'accesso all'immobile stesso e sia per garantire la permanenza funzionale di tutti gli impianti interrati oggi presenti e utilizzati, con costo ivi stimato in € 1.500,00. Nell'integrazione peritale depositata in atti il 14/11/2019 (denominata relazione sintetica di valutazione delle osservazioni delle parti) si legge, alle pagine 8 e 9, che la servitù, sia pedonale che carrabile, dovrà garantire l'accesso e il transito nonché la sosta dei veicoli lungo i lati della patte a sud e, in merito alle porzioni della particella 1358, sulle quali a parere del consulente tecnico d'ufficio sarà indispensabile costituire il diritto di servitù in favore della particella oggetto della procedura (1351 sub. 2), vi è un rimando alla planimetria depositata con l'integrazione medesima. Per quanto concerne invece gli impianti interrati già menzionati, sempre nell'integrazione si legge che dalle risultanze del rilievo eseguito si è riscontrato essere probabile la circostanza che un bombolone del gas non sia collocato sulla particella 1358 bensì sulla particella 1623 che, dalle



verifiche effettuate, è risultata essere intestata a terzi estranei alla procedura e, inoltre, che tra le particelle 1358 e 1623 non è presente alcuna recinzione e che nessuna traccia, quale ad esempio un pozzetto, è stata visivamente riscontrata nel terreno tra l'abitazione pignorata e il posto in cui si trova il bombolone. Per quanto è possibile desumere e/o ipotizzare — prosegue il consulente nella sua relazione di integrazione — non essendo stati riscontrati segni evidenti e certi, tutti gli impianti interrati di interesse e per cui necessita la servitù, per tutte le attività di controllo e di manutenzione, ordinaria e straordinaria, attraversano la particella 1358 nella parte ad est, infatti il contatore dell'acqua e quello dell'energia elettrica sono collocati nella parte esterna (il primo) e in quella interna (il secondo) lungo il muro che separa la proprietà dalla strada, mentre il citofono è installato su uno dei pilastri del cancello esterno. Non è possibile concludere il consulente indicare il percorso di allaccio alla rete fognaria comunale, anche se sembrerebbe ipotizzabile che anche quello possa attraversare la particella 1358 nella parte ad est.

L'immobile costituente il superiore lotto di vendita, ovvero villa singola consistente in un antico casale pregevolmente ristrutturato nell'anno 2010, distribuito su tre livelli, di cui uno parzialmente seminterrato, è pervenuto ai debitori in forza di compravendita del 22/ 1 2/1998 in Notaio Giovanni Paderni, repertorio n. 54582, trascritto il 24/12/1998 ai nn. 28627/24255.

**PREZZO BASE:** Euro 256.985,16

**OFFERTA MINIMA:** Euro 192.738,88

**RILANCIO MINIMO IN AUMENTO:** Euro 5.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Sempre dalla relazione di consulenza tecnica risulta che nessun vincolo ed onere giuridico resterà a carico dell'acquirente e, nello specifico: per domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, per convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, per atti di asservimento urbanistico e per altre limitazioni d'uso.

**Notizie urbanistiche:**

Ancora dalla relazione di consulenza tecnica in atti risultano le seguenti pratiche edilizie:

– Concessione edilizia, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 4/2003, n. 162/2012 intestata ai debitori per lavori di (sinteticamente) recupero volumetrico ai fini abitativi di porzione del sottotetto ubicato al piano primo (seconda elevazione fuori terra) del fabbricato di antica costruzione sito in località Certari di questo Comune, presentata il 22/12/2005 con il n. 3423 1 di protocollo, rilasciata il 29/10/2012 con il n. 162 di protocollo;

- Denuncia Inizio Attività, prot. n. 29889/2010, intestata ai debitori per lavori relativi al frazionamento dell'unità immobiliare compresa al piano terra, primo e sottotetto del fabbricato sito in località Certari, presentata il 07/12/2010 con il n. 29889 di protocollo. Detti lavori, tuttavia, si legge nella relazione di consulenza, non sono mai stati realizzati.

**Conformità edilizia,** l'immobile risulta conforme. Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato escluso la tettoia presente su una parte delle corte esclusiva. Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di una tettoia in legno che, stante la documentazione acquisita presso il Comune di Capo d'Orlando, non risulta assentita da alcun titolo autorizzativo e realizzata, con ogni probabilità continua la relazione citata -- tra il 1994 e il 2004, previa demolizione di una qualche altra struttura preesistente, a ridosso dell'angolo nord-ovest del fabbricato e ricadente in parte anche sulla contigua (summenzionata) particella 1358, non interessata dalla procedura esecutiva. La Superficie totale è di circa mq 50, quella che insiste sulla corte esclusiva del



fabbricato oggetto della presente di 30 mq circa; l'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile, costi di regolarizzazione per quota parte costo demolizione tettoia € 2.500,00: questa situazione è riferita solamente alla predetta tettoia presente su una parte della corte esclusiva.

**Conformità catastale**, sono state rilevate — prosegue la relazione di consulenza le seguenti difformità: 1. la sagoma del fabbricato riscontrata con il rilievo topografico effettuato con strumentazione GPS appare leggermente diversa rispetto a quella presente in mappa ma, considerata l'antica epoca di costruzione e, quindi, del suo inserimento cartografico, si propende a pensare che la differenza sia frutto di un mero errore materiale ab origine; inoltre, nell'angolo nord-ovest è presente una sagoma sporgente rispetto al fabbricato riscontrato e rilevato, di natura sconosciuta; 2. nella planimetria catastale è erroneamente indicata come corte esclusiva anche un'area, sul lato sud del fabbricato e su cui è anche prospiciente l'ingresso principale, che in realtà è esterna alla particella pignorata; 3. nella planimetria catastale la corte esclusiva non è correttamente ed univocamente rappresentata. Le difformità sono regolarizzabili mediante Tipo Mappale per aggiornamento sagoma fabbricato e Docfa per esatta indicazione della corte. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile con costi di regolarizzazione, per Tipo Mappale e Docfa, di € 2.000,00 e con tempi necessari per la regolarizzazione pari a 60 giorni. Ad ogni buon fine — conclude la relazione — si ritiene utile precisare che la documentazione catastale esistente consente ampiamente la corretta e univoca identificazione del bene.

**Conformità urbanistica**: nessuna difformità; corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità.

L'immobile sopra descritto, costituente unico lotto, si vende a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. Eventuali iscrizioni, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né 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 dall'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 e 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. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge. Sussiste la possibilità per gli eventuali interessati di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate alla procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita in lotti separati.

### OFFERTE

Le offerte di acquisto dell'immobile sono irrevocabili per legge ai sensi dell'art. 571 C.P.C. e l'offerente (con modalità cartacea) è tenuto a presentarsi per il giorno fissato per la vendita. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata, con qualsiasi modalità, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente (salvo quanto più avanti precisato). In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente, con le modalità meglio infra specificate.



**L'offerta, redatta in carta semplice ed in regola con il bollo nella sua vigente misura**, deve essere presentata nella forma di proposta irrevocabile di acquisto e tassativamente deve contenere: **a)** l'indicazione della procedura esecutiva; **b)** l'indicazione del Professionista delegato alla vendita; **c)** i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; **d)** il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base); **e)** il tempo del pagamento (in ogni caso, a pena di inefficacia, non superiore centoventi giorni dall'aggiudicazione, suscettibile di sospensione feriale dal 1 al 31 agosto) e ogni altro elemento utile alla sua valutazione; **f)** i dati identificativi dell'offerente dai quali risulti: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, in caso di comunione legale dei beni, 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 cod. civ.): se l'istante agisce in qualità di genitore esercente la potestà sul minore, con autorizzazione in questo caso del giudice tutelare e con sottoscrizione dell'offerta da parte di entrambi i genitori; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se persona giuridica: denominazione, sede, codice fiscale e/o partita iva e generalità complete del legale rappresentante pro tempore, dal quale l'offerta dovrà essere sottoscritta, con copia di un documento di identità di questi, nonché con la produzione, se trattasi di società, di un certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente); **g)** in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in ipotesi di gara sull'offerta più alta; **h)** l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima; **i)** la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni saranno fatte all'offerente presso la cancelleria (art. 174 disp. att. C.P.C.).

**All'offerta cartacea dovrà essere allegata:** la copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente e, in caso di acquisto in comunione, anche quella del coniuge; la valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura speciale o certificato camerale aggiornato). **L'offerta dovrà essere completa di assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione e che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, intestato a "Proc. esecutiva N. 106/2016 R.G.E." per un importo minimo pari al 10% (per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base),** ovvero di bonifico bancario o postale (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente bancario intestato alla Procedura, avente il seguente codice **IBAN: IT 16 M 02008 82380 000107079346**. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; **il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia:** l'offerente può versare anche cauzione più alta. Si precisa che ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa. Le offerte, unitamente alle copie fotostatiche dei documenti ed all'assegno, dovranno essere presentate in busta chiusa all'esterno della quale, a cura del cancelliere ricevente delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Patti, verranno annotate esclusivamente: **1)** le generalità di chi materialmente provvede al deposito presentando l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente; **2)** il nome del Professionista delegato ai sensi dell'art. 591 -bis c.p.c.; **3)** la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Le buste contenenti le offerte di acquisto devono essere depositate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Patti (tel. 0941 052217), sito in Via Molino Croce n. 1, sotto pena di inefficacia, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno che precede la data della vendita. Il suddetto deposito va effettuato nel rispetto dei giorni e degli orari di apertura al pubblico dell'Ufficio di Cancelleria medesimo.



**L'offerta, redatta con modalità telematica**, oltre al contenuto già indicato per l'offerta cartacea, dovrà contenere: - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni 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; - 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 le comunicazioni. All'offerta telematica vanno allegati i medesimi documenti previsti per quella cartacea, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M). In particolare: - 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 cartella di posta elettronica certificata; - se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di dieci 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 della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare. Per quanto concerne le modalità di versamento della cauzione dell'offerta telematica, deve essere allegata idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO), d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo sanzionatorio in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario o postale (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente bancario intestato alla Procedura, avente il seguente codice **IBAN: IT 16 M 02008 82380 000107079346**. Si rappresenta che 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. 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. 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. 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.

Per quanto concerne gli offerenti con modalità telematica si segnalano le seguenti operazioni preliminari necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita: 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 operative 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 email comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche. Le offerte di acquisto con modalità telematiche 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 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](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. 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 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 accertati 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 dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015. 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, indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9,30 alle ore 13,00 ed alle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Il giorno **04 luglio 2024 alle ore 13,00**, presso il Tribunale di Patti, nell'aula di udienza preposta, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, il Professionista delegato procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. Si precisa che se l'offerta sarà pari o superiore al valore dell'immobile come da prezzo base sopra indicato, la stessa sarà senz'altro accolta. Si avverte che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora: a) nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita; b) nel caso di pluralità di offerte tutte di importo



inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Le offerte e lo svolgimento dell'asta 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 Professionista 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. Qualora siano state 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 prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa. Qualora sia stata presentata un'unica offerta criptata ed 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 inferiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non via sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che 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. Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) luogo di esame delle offerte), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al professionista delegato. Pertanto, coloro che hanno presentato l'offerta cartacea dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato, mentre 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. 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 e 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 con 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 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 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 aver 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. Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi ad aggiudicazione, al fine di determinare la migliore offerta saranno applicati i seguenti criteri: a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior 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. Entro il termine di centoventi (120) giorni dalla data dell'aggiudicazione, o in quello minore eventualmente indicato nella offerta d'acquisto, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero prezzo dedotta la cauzione, pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione, e più precisamente al professionista delegato nella qualità, che rilascerà un'attestazione di avvenuto versamento, a mezzo di bonifico bancario (con causale "versamento saldo prezzo") eseguito sul conto corrente bancario intestato alla Procedura, acceso presso Unicredit S.p.A., avente il seguente codice: **IBAN: IT 16 M 02008 82380 000107079346** ovvero a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N. 106/2016 R.G.E.". Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e 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. c.p.c. e del D.M. n. 227 del 2015, emesso in attuazione dell'art. 179 bis citato, impone dal 10 marzo 2016 che siano poste a carico 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, differentemente dal passato essere posti a carico della Procedura e non dell'aggiudicatario (ciò che costituisce una novità rispetto al passato -in seno all'Ufficio giudiziario del Tribunale di Patti ma che costituisce, come su indicato, una scelta obbligata anche in funzione della maggiore competitività delle vendite giudiziali del Tribunale di Patti); a tal ultimo fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, o a mezzo assegno circolare intestato alla Procedura o mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura al codice IBAN sopra indicato, 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 raccomandata a.r.), sempre con le medesime modalità, pena la decadenza dall'aggiudicazione. Si segnala la possibilità, per gli eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'importo della cauzione già versata sarà incamerato dalla procedura ed il Giudice dell'esecuzione adotterà i provvedimenti previsti all'art. 587 c.p.c., come richiamati dall'art. 574, ultimo comma, c.p.c. Ai sensi ed agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti: l'ordinanza unitamente alla perizia di stima, compresa l'integrazione peritale in atti



del 14/1 1/2019 (denominata relazione sintetica di valutazione delle osservazioni delle parti), sarà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito ufficiale del Tribunale di Patti e su quello di Astalegale; su Newspaper Aste digitale, disponibile da collegamento sul sito internet del Tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet, e ancora su la Gazzetta del Sud in formato cartaceo, sull'inserto settimanale Gazzetta Avvisi dello stesso quotidiano, e sui siti [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), "[www.subito.it](http://www.subito.it)". [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e ebay annunci. La relazione di stima dell'immobile, comunque, è depositata agli atti e può essere consultata a richiesta degli interessati, anche presso lo Studio Legale La Rosa, sempre previo appuntamento telefonicamente concordato. Il Professionista delegato è stato nominato custode giudiziario e sarà possibile contattarlo per qualsiasi informazione relativa alla vendita e per poter visitare il bene immobile, previa richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) ed appuntamento concordato telefonicamente al numero 3932466293, chiamando nei giorni da lunedì a venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,30 e dalle ore 16,30 alle ore 18,30; indirizzo di posta elettronica: [studiolegalelarosa@gmail.com](mailto:studiolegalelarosa@gmail.com), PEC: [studiolarosa@pec.giuffre.it](mailto:studiolarosa@pec.giuffre.it). Le attività che, a norma degli artt. 570 e seguenti c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno effettuate dal medesimo Professionista delegato presso il Tribunale di Patti avuto riguardo alle operazioni di vendita, nonché dal Cancelliere del Tribunale di Patti, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, per quanto concerne il solo deposito e la ricezione delle offerte d'acquisto in formato cartaceo, i quali potranno fornire maggiori informazioni, anche relative alla generalità del debitore, a chiunque vi abbia interesse. Patti, lì 05.04.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Rita La Rosa

