



## TRIBUNALE DI PATTI

### - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva n. 3/2021 R.G.Es.Imm.

G.E.: **Dott.ssa Michela Agata LA PORTA**

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: **Avv. Rosalia AMATA**

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

### CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA

#### V° ESPERIMENTO

Il Professionista Delegato, **Avv. Rosalia Amata**, con studio in Patti (ME), Via L. D'Amico n. 10 (Pec: [rosalia.amata@avvocatipatti.it](mailto:rosalia.amata@avvocatipatti.it), tel e fax 0941/21542, cell. 348/3153749),

**Visto** il provvedimento di delega alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 3/2021 R.G.Es.Imm. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Patti, in data 28.10.2022, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

**Visto** il provvedimento del 7.01.2023 con il quale il G.E. ha autorizzato la nomina della Società Astalegale.net S.p.A. quale gestore per la vendita telematica ed ha autorizzato, altresì, il professionista delegato ad effettuare gli esperimenti di vendita presso l'aula del Tribunale di Patti già destinata alle vendite giudiziarie;

**Vista** la circolare del Tribunale di Patti del 15.02.2022 contenente "Indicazioni operative per gli esperimenti di vendita dall'1.03.2022 in poi";

**Visti** gli infruttuosi esperimenti di vendita dell'11.05.2023 (primo esperimento al prezzo base d'asta indicato nella perizia di stima), del 17.10.2023 (secondo esperimento al prezzo base d'asta ridotto di  $\frac{1}{4}$  rispetto al precedente tentativo di vendita), del 15.02.2024 (terzo esperimento al prezzo base d'asta ridotto ulteriormente di  $\frac{1}{4}$ ) e del 9.07.2024 (quarto esperimento al prezzo base d'asta ridotto ancora di  $\frac{1}{4}$ );

**Visto** il provvedimento del 30.09.2024 con cui il G.E. ha disposto procedersi ad un ulteriore tentativo di vendita dei beni pignorati in un unico lotto, applicando sull'importo complessivo la riduzione di  $\frac{1}{3}$  rispetto all'ultimo prezzo base d'asta;

**Ritenuto** necessario, pertanto, rifissare la vendita dei beni pignorati con riduzione del prezzo di vendita come da detto provvedimento del 30.09.2024;

**Visto** l'art. 569 c.p.c.;

#### AVVISA

che il giorno **13 Febbraio 2025** alle **ore 10:30**, avanti a sé, presso il Tribunale di Patti, Via Molino Croce, sala Aste Telematiche, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con **MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA**, con la esclusiva partecipazione degli offerenti con modalità telematica collegati telematicamente (all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>) innanzi al referente per la vendita (D.M. Giustizia n. 32/2015), dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO:** Piena proprietà, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in capo ai due debitori esecutati, dei fabbricati di seguito descritti, siti in Reitano (ME):



**IMMOBILE N. 1** (indicato come Lotto 1 nella perizia di stima):

**Magazzino/deposito** della superficie commerciale di mq. 87,50, sito in Reitano (ME), Via Trappeto n. 15. L'immobile risulta ubicato al piano primo e ad esso si accede da una scala esterna di pertinenza; è composto da n. 2 vani, un piccolo bagno, un camerino, un vano che funge da ingresso e da un sottoscala, quest'ultimo posto in corrispondenza di una scala interna che conduce ad un piano soprastante. I vani principali sono utilizzati in maniera impropria, essendo l'immobile destinato a magazzino, come vano cucina-soggiorno e vano letto. Allo stato attuale l'immobile è caratterizzato da finiture pessime e da un quadro statico vulnerabile e presenta evidenti lesioni sia nel solaio di calpestio che nel solaio di copertura. Il piano soprastante, al quale si accede unicamente dalla scala interna sopra detta, è costituito da un sottotetto allo stato rustico composto da due vani e da un terrazzo, è privo di infissi, di finiture essenziali ed è, quindi, inagibile (N.B.: detto piano non è riportato nell'atto di provenienza in Notar Giuseppe Tamburello del 20.10.1975, Rep. n. 10404 - Racc. n. 2949, non è censito in catasto ed è escluso dalla procedura esecutiva). L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Reitano al foglio **11**, particella **452** sub. **1**, foglio **11**, particella **454**, categoria C/2, classe 1, consistenza 100 mq., rendita 330,53 Euro, dati di superficie 87 mq., indirizzo catastale: via Trappeto n. 15, piano 1. Coerenze: i fronti principale e secondario prospettano su Via Trappeto, il fronte est prospetta parzialmente su altri fabbricati, il fronte ovest prospetta su altro fabbricato stessa ditta.

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:** Nella relazione di stima a firma dell'esperto, Arch. Maria Nuccia Calanni Macchio, del 13-14.09.2022, cui si fa espresso rinvio, viene specificato che l'unità immobiliare oggetto di procedura è stata realizzata in data antecedente il 1946 e che relativamente alla stessa è stata rilasciata l'Autorizzazione edilizia n. 8 del 25.10.1983 (con contributo L.R. n. 38 del 18.08.1978) per lavori di riparazione e ammodernamento di un fabbricato sito in Via Trappeto, approvata limitatamente alle opere di ristrutturazione della copertura. Il perito incaricato ha inoltre riscontrato che l'immobile, secondo il PRG vigente, ricade in "Zona A"-Zone omogenee storiche.

**Conformità urbanistico-catastale:** Il nominato esperto ha inoltre riscontrato che l'immobile mancava di planimetria catastale digitale e cartacea; a seguito della difformità verificata, è stata effettuata, a cura dello stesso esperto, denuncia di variazione catastale prot. n. ME0081626 del 2.09.2022, in atti dal 5.09.2022, per "Planimetria Mancante" con presentazione di planimetria catastale. L'immobile risulta, pertanto, conforme nella disposizione planimetrica e nella destinazione catastale C/2, tuttavia la destinazione degli spazi abitativi interni all'unità immobiliare è stata riportata come nella realtà e necessita, pertanto, di cambio d'uso catastale che dovrà essere effettuato successivamente al cambio urbanistico. Dal punto di vista urbanistico sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile manca di certificato di agibilità e la sua destinazione d'uso è di magazzino/deposito mentre viene utilizzato come abitazione. L'immobile, pertanto, sempre secondo quanto accertato dall'esperto stimatore, risulta non conforme, ma regolarizzabile. Nella relazione di stima, cui si rinvia, vengono analiticamente indicati i presunti costi ed i tempi necessari per le regolarizzazioni urbanistico-catastali.

\*\*\*\*\*

**IMMOBILE N. 2** (indicato come Lotto 3 nella perizia di stima):

**Abitazione** della superficie commerciale di mq. 81,00, sita in Reitano (ME), Via Trappeto. L'immobile è ubicato al piano terra e al piano seminterrato S/1, con accesso diretto dalla strada su entrambi i piani, essendo la Via Trappeto in forte pendio; presenta una struttura portante in muratura e copertura a tetto con struttura in legno e tegole di tipo siciliano. Essendo il bene interessato da una condizione di dissesto strutturale generalizzato, non è stato possibile effettuare alcun accesso interno per verificarne la superficie e l'esatta corrispondenza con la planimetria catastale. Dal sopralluogo visivo è stato possibile constatare che anche il solaio del piano terra ha struttura in legno, con travi a sezione circolare di vario diametro. Queste ultime, interessate da fenomeni di rottura in mezzera, hanno causato il cedimento del solaio. Anche le componenti



lignee della copertura sono interessate da fenomeni di degrado. L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Reitano al foglio **11**, particella **450** sub. **5**, foglio **11**, particella **451** sub. **3**, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale mq. 81,00, rendita 89,86 Euro, indirizzo catastale: via Trappeto, piano T-S/1. Coerenze: i due fronti liberi prospettano su Via Trappeto ed i rimanenti due confinano con altri fabbricati.

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:** Nella relazione di stima a firma dell'esperto, Arch. Maria Nuccia Calanni Macchio, del 13-14.09.2022, cui si fa espresso rinvio, viene specificato che l'unità immobiliare oggetto di procedura è stata costruita intorno al 1960 e che relativamente alla stessa non è stato rilasciato alcun titolo edilizio, come da attestazione del 19.10.2021, prot. n. 4075, rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Reitano. Il perito incaricato ha inoltre riscontrato che l'immobile, secondo il PRG vigente, ricade in "Zona A"- Zone omogenee storiche.

**Conformità urbanistico-catastale:** Sempre secondo quanto accertato dal nominato esperto, dal sopralluogo visivo effettuato, non essendo stato possibile accedere all'interno dell'immobile per cedimenti strutturali, sembrerebbe che la attuale planimetria catastale, presente presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Messina - Servizi Catastali, sia conforme all'immobile. L'esperto stimatore non ha inoltre rinvenuto nessuna difformità urbanistica.

\*\*\*\*\*

**IMMOBILE N. 3** (indicato come Lotto 4 nella perizia di stima):

**Laboratorio per arti e mestieri** della superficie commerciale di mq. 25,00, sito in Reitano (ME), C/da Alfarana. L'immobile ricade in un fondo in C/da Alfarana, località ad ovest del centro abitato. Trattasi di un fabbricato di antica costruzione adibito a palmento, con destinazione catastale C/3, laboratori per arti e mestieri. E' composto da un unico piano terra ed ha una struttura portante in muratura e copertura a tetto con struttura in legno e tegole di tipo siciliano. La struttura muraria è quasi integralmente diroccata ed invasa da folta vegetazione. Privo di accesso carrabile, è raggiungibile solo attraverso un sentiero pedonale che si diparte dalla strada comunale Policariti. Presenta uno stato conservativo scadente e richiede interventi di ristrutturazione e di adeguamento strutturale. L'immobile è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Reitano al foglio **10**, particella **60**, categoria C/3, classe U, consistenza 25 mq., rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: Contrada Alfarana, piano T. Coerenze: libero su tre lati, addossato ad un terrapieno dal rimanente lato.

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:** Nella relazione di stima a firma dell'esperto, Arch. Maria Nuccia Calanni Macchio, del 13-14.09.2022, cui si fa espresso rinvio, viene specificato che relativamente al bene oggetto di procedura non è stato rilasciato alcun titolo edilizio, come da attestazione del 19.10.2021, prot. n. 4075, rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Reitano. Il perito incaricato ha inoltre riscontrato che l'immobile, secondo il PRG vigente, ricade in "Zona E"- Zone omogenee agricole.

**Conformità urbanistico-catastale:** Sempre secondo quanto accertato dal nominato esperto, da verifiche effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio-Servizi Catastali di Messina non è emersa la presenza di planimetria catastale cartacea né è riscontrabile planimetria catastale digitale del fabbricato. Dato il pessimo stato di conservazione del bene, è stato possibile effettuare, unicamente, il rilevamento visivo, ma non è stato possibile effettuare accesso interno né rilevamento esterno per verificarne la superficie e l'esatta consistenza al fine di procedere con la redazione di pianta catastale e con relativo docfa per la presentazione della planimetria mancante. La regolarizzazione catastale potrà, pertanto, essere effettuata solo a seguito di interventi di ristrutturazione che permettano il rilevamento della struttura. L'immobile risulta, quindi, non conforme, ma regolarizzabile. Nella relazione di stima, cui si rinvia, vengono analiticamente indicati i presunti costi per detta regolarizzazione catastale. L'esperto stimatore non ha inoltre rinvenuto nessuna difformità urbanistica.

\*\*\*\*\*



Disponibilità dei beni: gli immobili sono **liberi** da persone.

Prezzo base d'asta dell'intero Lotto unico: € **18.119,33**.

Offerta minima: € **13.589,50**, pari al 75 % del prezzo base.

Rilancio minimo: € **500,00**, in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

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

Data dell'esame delle offerte: **13 Febbraio 2025, ore 10:30**.

Luogo di invio delle offerte: **all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it., entro le ore 12 del giorno precedente la vendita.**

Luogo di esame delle offerte: **all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>.**

**IBAN C/C per deposito cauzione: IT 77 G 02008 82380 000106572931 - Banca UniCredit S.p.A., Agenzia di Patti.**

\*\*\*\*\*

I beni posti in vendita sono, comunque, meglio descritti nella relazione di stima con relativi allegati a firma dell'esperto, **Arch. Maria Nuccia Calanni Macchio**, del 13-14.09.2022, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti, le notizie di cui all'art. 46 DPR n. 380/2001 ed art. 40 L. n. 47/1985, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti <http://www.tribunaledipatti.net> e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), che l'offerente ha l'onere e l'obbligo di consultare.

**Visita degli immobili:** L'**Avv. Rosalia Amata**, con studio in Patti (ME), Via L. D'Amico n. 10, è stata nominata Custode Giudiziario del compendio sopra indicato; alla stessa possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita e per visionare i beni medesimi. I soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>). Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando i seguenti numeri telefonici: 0941/21542 e 348/3153749.

Le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto con modalità telematica sincrona pura" allegate al presente avviso, che verrà pubblicato come da ordinanza di delega.

Patti, li 29 Ottobre 2024

Il Professionista Delegato

*Avv. Rosalia Amata*





## TRIBUNALE ORDINARIO DI PATTI

### DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA

#### A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA:

La vendita si svolgerà con modalità telematica sincrona pura, nell'ora e nel giorno come sopra riportati, **on line all'interno del Portale Internet <http://www.spazioaste.it>**. 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.

#### **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 operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicate 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/PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA:**

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 ult. comma c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). Le offerte dovranno essere redatte e presentate **esclusivamente con modalità telematiche** secondo le indicazioni infra riportate.

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 come sopra riportata** (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), ad eccezione del sabato, domenica e festivi (in questi ultimi casi il termine



scadrà il giorno feriale immediatamente precedente, 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.

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.

Per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'offerente e del presentatore dell'offerta. L'"offerente" è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione. Il "presentatore dell'offerta" è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

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

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

- disporre di una casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale.

- disporre di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella pec identificativa, c.d. pec-id, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4 del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica). N.B.: ad oggi il servizio non è ancora operativo.

b) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata:

- in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto - detto



presentatore - per inviare l'offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta;

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

### **A3 - 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:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile anche in considerazioni di eventuali unioni civili L. n. 76/2016, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail e/o posta elettronica certificata (PEC) dell'offerente. A tal proposito si precisa che **non è possibile intestare gli immobili a soggetto diverso dall'offerente**. Se l'offerente è coniugato e/o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere i beni aggiudicati dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, interdetto o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori e/o tutore e/o amministratore di sostegno con allegata la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale rilasciato 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, come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015. 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 (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 dei beni per i quali l'offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura (Professionista Delegato);

- 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 modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima in ogni sua parte, ivi compresi gli allegati, nonché di qualsivoglia integrazione e/o correzione della stessa e dello stato dei beni posti in vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale ministeriale delle vendite giudiziarie in relazione agli immobili per i quali viene presentata l'offerta 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 gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di prestazione/qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. n. 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.

Nell'ipotesi in cui il soggetto che deposita la domanda di partecipazione (ossia il titolare della pec e della firma digitale) sia diverso dal soggetto offerente o anche da uno solo degli altri offerenti (ossia coloro cui sarà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione), l'offerta deve essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571, 579 e 583 c.p.c.. In tutti questi casi l'offerente deve farsi sostituire da un avvocato abilitato al patrocinio legale (che sarà il soggetto presentatore dell'offerta e/o offerente per persona da nominare) munito di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 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'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario/postale sul conto corrente con **IBAN IT 77 G 02008 82380 000106572931 - Banca UniCredit S.p.A.**, Agenzia di Patti, Largo Sciacca nn. 10-12, intestato a "Procedura Esecutiva Imm. n. 3/2021 RGE - Tribunale di Patti" con causale: "Versamento cauzione - Lotto Unico" e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con la causale sopra indicata, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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 o negli altri casi previsti dalla legge.

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 [www.garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:www.garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center ai numeri 848780013 e 02800300 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

#### **A4 - 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):

- La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7 del D.M. n. 227/2015.
- Copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente.
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge.
- Copia per immagine della procura speciale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato. La procura deve essere redatta dal notaio nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata ad un avvocato, ai sensi dell'art. 571 c.p.c..
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del certificato C.C.I.A.A. (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 di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché la 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.
- Ricevuta di pagamento del bollo.
- 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% del prezzo offerto (non del prezzo base), che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con **bonifico bancario/postale sul conto corrente presso Banca UniCredit S.p.A., agenzia di Patti, Largo Sciacca nn. 10-12, con IBAN: IT 77 G 02008 82380 000106572931 intestato a "Procedura Esecutiva Imm. n. 3/2021 RGE - Tribunale di Patti" con causale "Versamento cauzione - Lotto Unico". 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.**



#### **A5 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA, OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE, POSSIBILITÀ DI FORMULARE UN'UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI:**

- 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. 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.

- E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., purchè in possesso di procura speciale notarile di epoca antecedente alla presentazione dell'offerta. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e 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 presentato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

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

#### **A6 - COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI:**

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) e un invito a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

#### **A7- SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA PURA:**

La vendita è stabilita con modalità telematica sincrona pura.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.02.2015 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 pura saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line.

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

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno presentato l'offerta telematica dovranno partecipare on line, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.



Si precisa che, in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. In caso di presenza di altre offerte per i beni in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non connesso.

Qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara telematica con modalità sincrona pura sulla base dell'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 presentata un'unica offerta pari o superiore al valore degli immobili 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 sono presentate.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona pura, 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)).

Pertanto, 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 delle buste 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. Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita. Qualora per l'acquisto dei medesimi beni siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona pura 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. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

**Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 120 secondi (2 minuti) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita come rilancio minimo. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 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 dei beni. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.**

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

**A8 - RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI:**



A colui che ha presentato l'offerta e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 10 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.

**A9 - TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO:**

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a **120 giorni** dall'aggiudicazione.

**A10 - 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 devono essere trasferiti gli immobili, 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.

**A11 - ULTERIORI AVVERTENZE:**

L'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

- 1) nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- 2) 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.

Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'aggiudicazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

- 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.

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

**B1** - Salvo quanto disposto al punto successivo, 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 c/c della procedura esecutiva, secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di **120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, a pena di decadenza. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciato dal proprio istituto di credito.

**B2** - Qualora gli immobili siano gravati 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, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, 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 del credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà determinato e 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.. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sugli immobili acquistati, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al professionista delegato l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca, unitamente alla relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. 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.

**B3** - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali e tributari (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) conseguenti all'acquisto dei beni. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario il 50% dei compensi spettanti al Professionista Delegato, relativi alla fase di trasferimento della proprietà, e le relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le spese vive di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni trasferiti saranno invece integralmente a carico della procedura e prelevate dal saldo prezzo. L'importo complessivo di tali oneri accessori, **pari al 15% del prezzo di aggiudicazione**, sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere depositato contestualmente al saldo del prezzo; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a 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.), pena la decadenza dall'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente 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, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

Il compenso ed il rimborso delle spese vive spettanti al professionista delegato ed al custode giudiziario verranno liquidati sulla scorta dei parametri fissati, rispettivamente, dall'art. 2 D.M. n. 227 del 2015 e dal D.M. 15.05.2009, sia per la quota gravante sulla procedura che per quella da porsi a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015.

## **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 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.

### **C3 - CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA:**

La verifica della conformità edilizia e urbanistica degli immobili è demandata alla perizia del tecnico specializzato, Arch. Maria Nuccia Calanni Macchio, nominato dal G.E.. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso e deve essere preventivamente esaminato dall'offerente, il quale nella sua offerta deve anche espressamente dichiarare di avere preso visione della perizia di stima in ogni sua parte, ivi compresi gli allegati, nonché di qualsiasi integrazione e/o correzione della stessa.

### **C4 - CONFORMITA' CATASTALE:**

L'attestazione di cui art. 29 della Legge n. 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 - 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. n. 380/2001 e all'art. 40 della Legge n. 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, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 o all'art. 40, sesto comma, della Legge n. 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.). Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto gli immobili dovranno essere rimessi in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

### **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. n. 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 Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

### **C8 - CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

Si informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità degli immobili, 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. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i., 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 impianti alle norme di sicurezza sia la certificazione/attestato di prestazione/qualificazione energetica, manifestando di voler assumere tali incombenze.

**C10 - 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 afferenze relative ai beni immobili sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. L'esistenza di formalità (in particolare domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico, potranno essere desunti dalla relazione redatta dall'esperto, pubblicata sui siti sotto elencati.

**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 - 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 dei beni immobili mediante sopralluogo da richiedere al Custode Giudiziario.

**C13 - LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE:**

L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il Custode Giudiziario provvederà alla liberazione degli immobili secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione degli immobili in tale caso verranno poste a carico della procedura. La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

**C14 - COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO:**

Si 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:**

Si 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'improseguibilità della procedura.

**D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA:**

Come disposto nell'ordinanza di delega alla vendita e nel successivo provvedimento del G.E. dell'11.10.2024, il Professionista Delegato renderà pubblico l'avviso di vendita mediante i seguenti adempimenti: pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza e alla perizia di stima, sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata **Portale delle Vendite Pubbliche - PVP** (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Patti all'indirizzo <http://www.tribunaledipatti.net>; pubblicazione dell'avviso di vendita su **Newspaper Aste digitale**, disponibile da collegamento sul sito internet del Tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet; sui seguenti siti internet [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it). Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

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

Patti, lì 29 Ottobre 2024

Il Professionista Delegato  
*Avv. Rosalia Amata*

