

**TRIBUNALE DI PATTI**  
-Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari-  
Procedura esecutiva n. 70/2023 R.G.E.  
G.E.: Dott. Gianluca A. Peluso  
Custode Giudiziario Avv. Daniela Accordino  
professionista delegato Avv. Daniela Accordino  
nella procedura esecutiva promossa da Olympia SPV srl  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il professionista delegato Avv. Daniela Accordino con studio in Patti (ME), via Luca della Robbia 113 (pec: [avv.danielaaccordino@pcc.giuffre.it](mailto:avv.danielaaccordino@pcc.giuffre.it)) nella procedura in epigrafe, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Patti in data 11/12/2024 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.e.; ritenuto necessario, pertanto, fissare la vendita dei beni pignorati; visto l'art. 569 cod. proc. civ.

**AVVISA**

che il giorno 06/05/2025 alle ore 10,00 presso il Tribunale di Patti, via Molino Croce, aula deputata alle vendite telematiche, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente (all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>) sia degli offerenti con modalità cartacea presenti in aula innanzi al referente per la vendita del seguente bene immobile:

**LOTTO UNICO:**

piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in SAN PIERO PATTI via Campania, 18 frazione centro abitato, quartiere Margi, della superficie commerciale di 91,87 mq posto al primo piano di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, oltre il piano terrazzo coperto e diviso in quattro porzioni, di cui due pertinenziali all'appartamento al piano primo, una pertinenziale all'appartamento al piano terra e una costituente parte comune ai due appartamenti (catastalmente bene comune non censibile).

Il fabbricato, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato tra il mese di marzo del 1975 e il mese di giugno del 1977, giusti validi titoli abitativi edilizi, nel mese di marzo del 1982 ha ottenuto anche la certificazione di abitabilità.

L'unità immobiliare è posta al piano primo e secondo ed ha un'altezza interna di mt 3,00, identificata al catasto: Foglio 20, particella 419 sub 6 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Campania, 18 piano: primo e secondo.

l'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato ed è stato ristrutturato nel 2003.

- accessori: tettoia composta da due vani.

**STATO DI OCCUPAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

*l'immobile risulta occupato dai debitori*

**GIUDIZI DI CONFORMITA':**

- non è stata dichiarata la distribuzione funzionale interna della terrazza individuata catastalmente solo come superfici e non come distribuzione funzionale,

- manca la rappresentazione degli infissi sui prospetti al piano della terrazza che sono stati realizzati difformemente da come autorizzate con A.E. n. 15/2003 del 06/05/2003, ultimo titolo abilitativo edilizio rilasciato;

- CONFORMITA' EDILIZIA: *non conforme, ma regolarizzabile;*

- CONFORMITA' CATASTALE: *non conforme, ma regolarizzabile;*

- CONFORMITA' URBANISTICA: *nessuna difformità;*

-CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: *l'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento;*

- ABITABILITA' n. 17426/81 e successive varianti

- AGIBILITA' del 16/03/1982 con il n. prot. 17426/81

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

- Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente: *nessuno*;
- Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:
  1. *ipoteca volontaria stipulata il 24/02/2010 ai nn. 27044/8536 di repertorio, iscritta ai nn. 7111/4995 – la formalità è riferita solamente a immobile in san Piero Patti catastalmente individuato sul foglio 20, particella 419, sub 6-;*
  2. *pignoramento, stipulato il 22/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario- Patti 33833/26698 ai nn. Rep. 1165 di repertorio, trascritta il 4/12/2023 a Messina ai nn. 33833/26698 – la formalità è riferita solamente a immobile catastalmente individuato sul foglio 20, particella 419, sub 6-;*

**Prezzo base d'asta: Euro 44.687,00 oltre oneri fiscali come per legge;**

**Offerta minima: Euro 33,515,25**

**Rilancio minimo Euro: 1.000,00**

**Cauzione 10% del prezzo offerto**

**Data dell'esame delle offerte: 06/05/2025 alle ore 10.00**

**luogo dell'esame delle offerte:**

per gli offerenti con modalità cartacea, Tribunale di Patti – aula deputata alle vendite telematiche;  
per gli offerenti con modalità telematica, all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>

**L'ufficio si riserva di non far luogo all'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 partecipano alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Il bene di cui sopra è meglio descritto, anche con riferimento allo stato di occupazione dello stesso, nella relazione di stima a firma dell'esperto **Arch. Giuseppe Faranna del 03/09/2024 depositata il 04/09/2024** in cancelleria e disponibile su rete Internet sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché agli indirizzi, tra gli altri, [www.tribunaledipatti.net](http://www.tribunaledipatti.net), [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio per maggiori informazioni tecniche, per tutto ciò che concerne eventuali irregolarità urbanistiche-edilizie-catastali e per l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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

Maggiori informazioni sulla vendita e prenotazioni per la visione dei beni possono essere richieste al custode giudiziario e professionista delegato Avv. Daniela Accordino con studio in Patti, via Luca della Robbia 113 tel. 379 1997136, indirizzo e-mail: [daniela.accordino@virgilio.it](mailto:daniela.accordino@virgilio.it), [pec:avv.danielaaccordino@pec.giuffre.it](mailto:pec:avv.danielaaccordino@pec.giuffre.it)

Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., 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>).

Patti li, 16/01/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Accordino

*Daniela Accordino*



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PATTI**  
**DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE**

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

**A1 - OPERAZIONI PRELIMINARI**

-Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alle modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima deve essere presentata, con la specifica modalità di seguito indicata, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita.

-Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità di seguito indicata. Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno e l'ora precedente l'udienza di vendita telematica.

-L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

-L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista, o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato, o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

-Il versamento del saldo del prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore fondiario laddove presente nella procedura quale procedente ovvero creditore intervenuto.

**PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE**

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

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;

2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);

3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

4. presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

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

**A2 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE/TRASMISSIONE DELLE OFFERTE CRIPTATE E ANALOGICHE**

-Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto. L'offerta per l'acquisto può essere fatta personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di procuratori legali, ai sensi dell'art. 579 u.c. c.p.c.; In caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art 583 c.p.c.

-Le offerte d'acquisto dovranno essere redatte e presentate alternativamente:

- in formato cartaceo (offerente tradizionale), oppure
- con modalità telematiche (offerente telematico).

-Il gestore della vendita telematica è la società Astalegalc.net s.p.a con sede legale in Carate Brianza (MB) P.zza Risorgimento, 1, VI strada.

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

-Le offerte di acquisto ex art 571 c.p.c dovranno essere presentate in busta chiusa **presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Patti entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita** (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di **sabato**, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari.

-Sulla busta dovranno essere indicate ai sensi dell'art 571 c.p.c;

- le sole generalità di chi presenta l'offerta, (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
- il nome del professionista delegato;
- la data della vendita.

-Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;

-Tutte le buste pervenute verranno aperte dal Professionista Delegato alla data ed ora fissata ed alla presenza degli offerenti.

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

-Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", **entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerf.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerf.it).

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

-L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

-In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

-**Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.** Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

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

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

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, anche in considerazione di eventuali unioni civili L. 76/2016, recapito telefonico, e/o posta elettronica certificata (Pec) del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta il quale dovrà anche presentarsi alla vendita giudiziaria. Se l'offerente è coniugato e/o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati dell'altro coniuge (per escludere il bene

aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e/o tutore con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare, in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c. 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). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo 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.

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- il numero di ruolo o nome della procedura e bene (lotto) per cui è stata fatta l'offerta e data della vendita;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita** (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- l'entità della cauzione prestata che deve essere almeno **pari al 10% del prezzo offerto**;
- il termine di versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere, in ogni caso, a pena di inefficacia superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (**NON suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto**); 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. In ogni caso l'indicazione nell'offerta di un diverso e minore termine per il versamento del saldo prezzo rispetto a quello di 120 giorni assume carattere vincolante per l'offerente e la mancata osservanza comporta decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. Cpc.;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile ivi compresi gli allegati e dello stato dei beni, nonché dell'avviso di vendita, delle condizioni di partecipazione all'asta e di ogni altro documento pubblicato sul Portale ministeriale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;
- 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 esecutiva dal produrre sia la certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione e prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- Qualora l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (cs. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
- Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti indicati.

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

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile anche in considerazione di eventuali unioni civili L.76/2016, recapito telefonico e/o posta elettronica certificata (Pec) del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è coniugato e/o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati dell'altro coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il

coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e/o tutore con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare, in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c. 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). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo 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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- il termine per il pagamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che non potrà essere, comunque, superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (**NON suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto**); 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. In ogni caso l'indicazione nell'offerta di un diverso e minore termine per il versamento del saldo prezzo rispetto a quello di 120 giorni assume carattere vincolante per l'offerente e la mancata osservanza comporta decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

-L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla "Proc. Esecutiva n. 70/2023 Rge – Trib. Patti" al seguente IBAN IT34J0200882380000107288423 acceso presso la Banca Unicredit spa Ag. di Patti – e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

-Il bonifico, con causale "Proc Esecutiva. n 70/2023Rge Lotto unico. versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

-Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

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

-All'offerta dovranno essere allegati:

- assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Es. n. 70/2023 R.G.E.-Tribunale di Patti", per un importo minimo pari al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base) a titolo di cauzione, 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<sup>a</sup> comma dell'art. 587 c.p.c. ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta.
- fotocopia 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società/persona giuridica, dovrà essere allegato nella busta la copia del certificato CCIAA (risalente a non più di tre mesi) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- Se l'offerta viene presentata a mezzo di procuratore legale cioè di avvocato, dovrà essere allegata originale della procura speciale o copia autentica della procura generale.
- copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente,
- -la richiesta di agevolazioni fiscali, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, per la tassazione del decreto di trasferimento, 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 227/2015.

-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.

**-ATTENZIONE: l'offerta si riterrà esclusa ove l'assegno non risulterà inserito nella busta contenente l'offerta.**

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

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

- Copia del documento d'identità in corso di validità 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;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.
- la richiesta di agevolazioni fiscali, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, per la tassazione del decreto di trasferimento, 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 227/2015;

idonea documentazione (copia contabile del bonifico) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, 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 sul conto corrente acceso presso Banca Unicredit spa Ag. di Patti, con IBAN IT34J0200882380000107288423 intestato a "Proc. Esecutiva n. 70/2023 R.G.E. – Trib Patti" con causale: "Versamento cauzione – Lotto unico

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

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

-Salvo quanto previsto nell'art. 571 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.

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

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

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

-Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

-All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazinaste.it](http://www.spazinaste.it) accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla cartella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

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

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

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

-Si avverte che non si darà luogo ad aggiudicazione qualora:

a) Nel caso di unica offerta, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o se si ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto, con un nuovo tentativo di vendita;

b) Nel caso di pluralità di offerte tutte inferiori al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

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

Pertanto,

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

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

-Si precisa che in caso di mancata presentazione o connessione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente e/o non connesso. 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.

-Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

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

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

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

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

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

-Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni 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 all'assegnazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;

b) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;

c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima;

-Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

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

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

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche 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 eventuali oneri bancari di bonifico.

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

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

Si evidenzia che, secondo l'indicazione prescritta dal novellato art. 585, comma 4 c.p.c. "*Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231*". Ai sensi dell'art.3 D.Lvo n.164 del 31.10.2024 – pubblicato su G.U. serie generale n. 264 in data 11.11.2024 - che modifica l'art. 587 c.p.c. "*se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'art. 585, quarto comma, il Giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto*";

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

**B1** – Salvo quanto disposto dal successivo punto B2), in caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del 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, 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.) pena la decadenza dall'aggiudicazione.

nel termine indicato nell'offerta, ovvero in ogni caso, entro e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine questo soggetto a sospensione nel periodo feriale) – salva la previsione del pagamento rateale – pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile – o vaglia postale equivalente – intestato come in infra) secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

E' prevista 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.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore fondiario laddove presente nella procedura quale precedente ovvero creditore intervenuto.

**B2** – Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, C.P.C., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €\*\*\*\*\* da parte di \*\*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\*\* del \*\*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 C.P.C., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n.646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art.38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 n.385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c. così come individuata dal Professionista Delegato. Ai sensi dell'art.41, capo IV, c.4 e 5,

del T.U. leggi in materia bancaria e creditizia n.385/1993, 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 prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza del credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al punto B1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art.587 c.p.c.

**B3** – Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma dell'art. 2, comma 7, D.M n.227/15 al delegato. La lettura combinata degli artt. 591 bis n.11 c.p.c., 179 bis disp. Att. c.p.c. e del d.m. n. 227/15, impone, infatti, che siano poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario del bene pignorato la metà (50%) 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 le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito che sono a carico della procedura e prelevate dal saldo prezzo. Pertanto l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione che gli verrà comunicata dal Delegato successivamente all'aggiudicazione stessa; 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 dell'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 prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo 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.

### **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 QUALITÀ**

-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'inedoneità 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 – LA CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

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

#### **C4 – LA CONFORMITÀ CATASTALE**

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

#### **C5 – IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

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

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

-Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. C.p.c.). Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, in difetto l'immobile dovrà essere rimesso 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. 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 mq.

#### **C8 – CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI**

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

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

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

-Agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 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 stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

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

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

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

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

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

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

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

Se occupato da terzi senza titolo ovvero secondo quanto disposto ex art. art. 560 VI c.p.c., la liberazione dell'immobile, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, sarà effettuata, nei casi consentiti dalla legge, a cura del custode giudiziario a spese della procedura. In ogni caso ai sensi dell'art. 560 c.p.c. il Custode Giudiziario è autorizzato dopo l'aggiudicazione ad eseguire l'Ordine di Liberazione contenuto nel Decreto di Trasferimento, salvo che l'aggiudicatario in sede di asta dichiara di esentarlo da tale attività di liberazione del che con il presente viene avvertito. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento ed, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al 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**

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

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

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

#### **C17 – RINVIO DELLA VENDITA**

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

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

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

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

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

-Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

1. Pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima sul **Portale delle Vendite Pubbliche** e sul sito ufficiale del Tribunale di Patti all'indirizzo <http://www.tribunaledipatti.net>;
2. su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it) ;
3. Su **Newspaper Aste digitale** disponibile da collegamento sul sito internet del Tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet;
4. Sulla **Gazzetta del Sud** in formato cartaceo;
5. Sull'inserto settimanale **Gazzetta Avvisi**;
6. sul sito [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it);
7. Sul quotidiano online **98zero.com**

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

Patti, 16/01/2025

Il Professionista Delegato  
(Avv. Daniela Accordino)

*Daniela Accordino*

