



N.88/2018 R.G.E.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PATTI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedura esecutiva n. 88/2018 R.G.E.Imm.**  
**G.E. dott. Gianluca Antonio Peluso**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA**  
**SINCRONA MISTA**

Il professionista delegato **Avv. Loredana Maccora** con studio in Sinagra Via Angelo Musco, pec [avv.loredanamaccora@pec.giuffre.it](mailto:avv.loredanamaccora@pec.giuffre.it), tel. e fax 0941594935, mobile +39 333 7576821, nella procedura esecutiva n. 88/2018 RGE, proposta da **Banca Carige s.p.a (ora Riviera NPL s.rl.)**; visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Patti e ss.ii., ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; ritenuto necessario, pertanto, fissare la vendita dei beni pignorati; visto l'art. 569 cod.proc.civ.

AVVISA

che il giorno **5.6.2025** alle ore **11.00** presso il Tribunale di Patti, in Via Molino Croce, Sala Aste Telematiche, si terrà la vendita giudiziaria senza incanto con **MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**, con la contemporanea partecipazione sia degli offerenti con modalità telematica collegati telematicamente (all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>), sia degli offerenti con modalità cartacea presenti in aula innanzi al referente per la vendita (D.M. Giustizia 32/2015) dei seguenti immobili:

**LOTTO UNICO:**

**Appartamento** sito in Capo d'Orlando (Messina) via Cristoforo Colombo, 52/E.

Per la quota di 1/1 Piena proprietà.

Composto un appartamento (attico) al quinto piano, in un fabbricato a sei elevazioni f.t. oltre copertura. Un ingresso immette direttamente in un ampio vano adibito a living, dallo stesso è possibile accedere al vano cucina, ad un w.c., ad un bagno e ad un ulteriore vano destinato come camera da letto. Al servizio della zona giorno vi sono dei balconi ed un ampio terrazzo dalla veduta panoramica sull' arcipelago delle isole Eolie; anche la cucina risulta dotata di balcone. Tutti gli ambienti risultano adeguatamente areati e illuminati direttamente dall'esterno. Posto al piano 5, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 211,4.

L'edificio è stato costruito nel 1966.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 52/E di interno, ha un'altezza interna di circa 2,85ml. (zone controsoppalate 2,47 ml.).

**Nel catasto fabbricati:** foglio 1, mappale 106, subalterno 38, categoria A/2, classe 9, superficie catastale totale di 147 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte\*\* di 134 m<sup>2</sup>, composto da vani 7 vani, posto al piano 5, rendita di 506,13.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n.35 del 03/09/2007 (D. Dir.235 del 12/03/2007) l'immobile è identificato nella zona B.

**SITUAZIONE URBANISTICA E INFORMAZIONI DA PERIZIA:**

**Pratiche Edilizie:**

P.E. n. 14/66 e successive varianti per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione. Licenza Edilizia rilasciata in data 02/04/1966. Tale atto amministrativo si riferisce all'intero fabbricato.

P.E. n. 65/71 per lavori di variante alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione. Licenza Edilizia rilasciata in data 06/07/1971, l'agibilità è stata rilasciata in data 28/12/1978. Tale atto amministrativo si riferisce all'intero fabbricato.

P.E. n. 124/2012 per lavori di regolarizzazione dell'istallazione di una piattaforma elevatrice e dei lavori eseguiti nelle due unità immobiliari al quinto piano.

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47) presentata in data 18/06/2012- n. prot. 13990, rilasciata in data 28/09/2012. Tale atto amministrativo si riferisce all'immobile pignorato. Non è seguita richiesta di agibilità.

**Conformità urbanistico-edilizia**

Sono state riscontrate le seguenti difformità la cui regolarizzazione resta a carico dell'acquirente: non è stata realizzata la porta di accesso dal sub 36 al sub 38 regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 14 L.R. 16/2016 ex Art. 13 L 28/2/85, n.47).

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità la cui regolarizzazione resta a carico dell'acquirente: non è stata realizzata la porta di accesso dal sub 36 al sub 38 regolarizzabili mediante procedura di variazione catastale (Docfa).

**Stato di possesso:** occupato dal debitore.

**Prezzo Base:** € € 236.691,50. **Offerta minima:** € 177.518,62 (75% del prezzo base d'asta).

**Rilancio minimo:** € 1.000,00 (nel caso di più offerte ex art. 573 c.p.c.).

**Data dell'esame delle offerte:** 5.6.2025 alle ore 11.00

**Luogo di consegna e/o invio delle offerte:**

- per gli offerenti con modalità cartacea Tribunale di Patti - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita;
- per gli offerenti con modalità telematica all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.

**Luogo di esame delle offerte:**

- per gli offerenti con modalità cartacea Tribunale di Patti, Sala aste telematiche;
- per gli offerenti con modalità telematica all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> Iban c.c. per deposito cauzione: **IT81G0200882380000107280377**.

I beni di cui sopra sono meglio descritti, anche con riferimento allo stato di occupazione degli stessi, nella relazione di stima a firma dell'esperto ing. Biagio Petrisi pubblicata, unitamente al presente avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche - PVP (all'indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Patti <http://www.tribunaledipatti.net>, ed ancora su rete internet agli indirizzi [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.kijiji.it](http://www.kijiji.it), [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), che deve

essere consultata dagli offerenti, 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 formalità, vincoli, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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 sincrone miste" allegate al presente avviso che verrà pubblicato come da ordinanza di delega.

Il Delegato Avv. Loredana Maccora, con studio in Sinagra (ME), via Angelo Musco, tel. e fax 0941594935; Mobile + 39 333 7576821, indirizzo e-mail: loredanamaccora@gmail.com, è stato, altresì, nominato custode giudiziario dei sopra indicati immobili.

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario utilizzando il portale delle vendite pubbliche

(<https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Maggiori informazioni sulla vendita e sulla visione dei beni potranno essere richieste al sottoscritto ai numeri **sopra indicati**.

Il Custode/Professionista Delegato già nominato è autorizzato a richiedere a terzi a nome e per conto del creditore le pubblicazioni, gli adempimenti pubblicitari previsti nell'ordinanza di vendita. Eventuale rinuncia alla vendita e alle seguenti formalità saranno comunicate al custode/professionista delegato, anche a mezzo fax, almeno 5 giorni prima del termine di volta in volta fissato per il deposito in cancelleria del testo dell'inserzione. In tal caso il custode/professionista delegato comunicherà l'avvenuta rinuncia agli altri creditori intervenuti, al fine di verificare se alcuno di essi intenda ugualmente procedere alla pubblicazione anticipando la relativa spesa.

Patti, 26.2.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Loredana Maccora



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PATTI**  
**DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI**  
**CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

si svolgerà con modalità sincrona mista (contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente, che di soggetti presenti in sala innanzi al referente per la vendita).

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CARTACEE**

2) Le offerte di acquisto ex art 571 c.p.c dovranno essere presentate in **busta chiusa** presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Patti, entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita, oppure in via telematica (si veda il paragrafo modalità di presentazione dell'offerta telematica). Tutte le buste contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato esclusivamente nel giorno e nell'ora fissati per la vendita in presenza degli offerenti.

- Sulla busta dovranno essere indicate **esclusivamente**:
  - le 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**;

**CONTENUTO DELL'OFFERTA**

3) L'offerta, debitamente sottoscritta ed **in bollo da € 16,00**, dovrà contenere:

- Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza o domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria), stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$  (è quindi valida la offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che, a pena di inefficacia, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (**senza** sospensione nel periodo feriale dal 1° al 31 agosto);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

#### **POSSIBILITA' DI FORMULARE UNICA OFFERTA**

4) Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

#### **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

5) All'offerta dovrà essere allegata: a) una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; b) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; c) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata visura camerale della società, risalente a non più di tre mesi, da cui risultino i poteri 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;

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

6) All'offerta dovrà inoltre essere allegato un **assegno circolare non trasferibile intestato a "R.G.E. 62/2018 R.E. TRIB. 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 in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'assegno non risulterà inserito nella offerta, la stessa sarà esclusa. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta.

#### **IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA**

7) L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di più offerenti, ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti stessi 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 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.

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

8) 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.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

9) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate 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@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.

### **Contenuto dell’offerta telematica**

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

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

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l’entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione dell’avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all’art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell’individuazione della migliore offerta.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](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.

#### **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.
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, 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 sul conto corrente presso UniCredit con IBAN: IT81G0200882380000107280377 intestato a "E.I.N. 88/2018 RGE TRIBUNALE DI 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: si consiglia pertanto di eseguire il versamento in tempo utile per il relativo accredito.

#### **Irrevocabilità dell'offerta**

L'offerta è irrevocabile. 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.

#### **Comunicazione di preavviso agli offerenti.**

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.

#### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

**10)** Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista.

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

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

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

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni 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 che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

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

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 centottanta secondi (tre minuti) dall'offerta precedente**, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (tre 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.**

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

**11)** 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 mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### **TERMINE PER IL SALDO PREZZO**

**12)** Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, **non** suscettibile di sospensione feriale (dal 1° al 31 agosto), come da Cassazione Civile 8 giugno 2022, n. 18421, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario a mani del delegato, quindi al notaio o al professionista n.q., mediante bonifico sul c/c bancario aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare un'attestazione di avvenuto versamento o mediante assegno circolare intestato come quello versato a titolo di cauzione; con analoghe modalità e nel medesimo termine dovranno essere versate le spese inerenti al trasferimento del bene, nella misura sotto specificata. L'aggiudicatario può stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, in tale ipotesi le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. 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.

Laddove presente nella procedura quale precedente ovvero creditore intervenuto un creditore fondiario, il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire nelle mani di quest'ultimo; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura; a tal ultimo fine

l'aggiudicatario dovrà depositare, **contestualmente al saldo del prezzo**, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di 15 giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

#### **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

**13)** nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

#### **RENDE NOTO**

**14)** 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. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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, 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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;**

**15)** L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

#### **AVVERTE**

**16)** a. che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su

istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

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

c. che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicità non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicità non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà PREVIA FISSAZIONE d'udienza dichiarata improcedibile;

d. che, qualora, sia omessa la pubblicità sul PORTALE delle vendite pubbliche la procedura verrà dichiarata estinta.

**17) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.**

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

#### **PUBBLICITA'**

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. L'ordinanza unitamente alla perizia di stima dovrà essere pubblicata sul PORTALE delle VENDITE PUBBLICHE, nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Patti: <http://www.tribunaledipatti.net> e sul sito di Astalegale;
2. su Newspaper Aste digitale disponibile da collegamento sul sito internet del Tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet;
3. sul sito [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it);
4. su [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ; [www.subito.it](http://www.subito.it);
5. su [www.casa.it](http://www.casa.it) ; [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.Kijiji.it](http://www.Kijiji.it) ;

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e la vendita dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Patti, 26.2.2025

Il Professionista Delegato  
avv. Loredana Maccora