



TRIBUNALE DI PATTI

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura Esecutiva n° 42/2020 R.G. E. IM.

G.E. Dott. Gianluca A. Peluso – Professionista Delegato: Avv. Giovanni Orlando

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il Professionista delegato Avv. Giovanni Orlando, con studio in Gioiosa Marea (Me), Via F.lli Bandiera n. 18, (Pec: giovanni.orlando@avvocatipatti.it, telefax 0941.301363, mobile 339.7364208), nella procedura esecutiva proposta da

TIBERIUS SPV S.R.L.

visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Patti in data 23.03.2022 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

visto il provvedimento del G.E. di nomina del gestore per la vendita telematica.

Visto l'elaborato peritale del 18.05.2023 a firma dell'esperto incaricato con la suddivisione in due lotti del compendio immobiliare.

visto l'art. 569 Cpc;

AVVISA

che il giorno **01.07.2025, alle ore 10.00**, presso la Sala aste del Tribunale di Patti, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con **MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**, con la contemporanea partecipazione sia degli offerenti con modalità telematica collegati telematicamente (all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>), sia degli offerenti con modalità cartacea presenti in aula innanzi al referente per la vendita (D.M. Giustizia 32/2015), del seguente immobile:

LOTTO 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 immobile in Catasto fabbricati del Comune di CAPRI LEONE.

Immobile ubicato in Via Nazionale nella Frazione di Rocca di Capri Leone nel Comune di Capri Leone (ME), e si colloca in una palazzina con quattro piani fuori terra.

L'immobile è dotato di corte di pertinenza su quattro lati con spazi destinati a parcheggio auto pertinenziali ed è destinato a negozio.

L'immobile ubicato al piano terra è identificato al foglio 1, particella 557 sub 3, Categoria C/1, Classe 4 ed ha la destinazione commerciale e catastale come negozio. L'immobile ha una superficie catastale di mq. 340,00.

Disponibilità del bene: l'immobile è libero.

Prezzo base: €. 196.875,00

Offerta minima: €. 147.656,25 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €. 2.000,00, in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 Cpc.

Luogo di consegna delle offerte con modalità cartacea: Tribunale di Patti, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.

Data dell'esame delle offerte: **01.07.2025 ore 10,00**

Luogo di esame delle offerte: per gli offerenti con modalità cartacea, Tribunale di Patti, Sala aste; per gli offerenti con modalità telematica, all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>.

IBAN c/c per deposito cauzione: Banca Unicredit, IT93 B 02008 82380 000106392542 intestato alla procedura.

LOTTO 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 immobile in Catasto fabbricati nel Comune di CAPRI LEONE.

L'immobile ubicato al piano primo, è identificato al foglio 1, particella 557 sub 9, categoria C/2, Classe 1, ed ha la destinazione d'uso catastalmente a magazzino e nello stato di fatto ad appartamento. L'immobile ha una superficie catastale di mq. 122,00 ed è suddiviso con ingresso, zona giorno con cucina che affaccia sul terrazzo di pertinenza, wc, zona notte disimpegnata da corridoio, composta da tre stanze di cui due abitabili come camere da letto che affacciano sul prospetto principale.

L'immobile è dotato di corte di pertinenza su quattro lati con spazi destinati a parcheggio auto pertinenziali.

Disponibilità del bene: l'immobile è libero.

Prezzo base: €. 50.062,50

Offerta minima: €. 37.546,878 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

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

Luogo di consegna delle offerte con modalità cartacea: Tribunale di Patti, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari.

Data dell'esame delle offerte: **01.07.2025 ore 10,00**

Luogo di esame delle offerte: per gli offerenti con modalità cartacea, Tribunale di Patti, Sala aste; per gli offerenti con modalità telematica, all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>.

IBAN c/c per deposito cauzione: Banca Unicredit, IT93 B 02008 82380 000106392542 intestato alla procedura.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il bene di cui al Lotto 1 descritto nella relazione di stima a firma del tecnico incaricato Arch. Pietro Papa del 22.02.2021 e nella relazione peritale integrativa depositata in data 10.05.2023, presenta

una difformità presente nello stato di fatto rispetto alla concessione edilizia che prevede la superficie autorizzata come unico negozio ma catastata con subalterni diversi sub 3 e sub 4, che può essere sanata urbanisticamente e catastalmente realizzando un muro divisorio a confine tra i predetti sub 3 e 4 di modo che lo stato autorizzato possa corrispondere con lo stato di fatto e catastale.

Descrizione dei beni posti in vendita

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma del tecnico incaricato Arch. Pietro Papa, depositata in data 22.02.2021 e nella relazione peritale integrativa depositata in data 10.05.2023 reperibili sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.patti.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.tempostretto.it, www.immobiliare.it, www.subito.it, www.idealista.it, www.casa.it, www.kijiji-ebayannunci.it, Newspaper Aste digitale, Gazzetta Avvisi nonché sul quotidiano online Nebrodi News, che devono essere consultate dall'offerente, ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali difformità presenti, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

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

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

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando i seguenti numeri telefonici 0941.301363 e 339.7364208.

Il Professionista delegato
Avv. Giovanni Orlando
(firmato digitalmente)



TRIBUNALE ORDINARIO DI PATTI

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE

IMMOBILIARI SENZA INCANTO CON MODALITA'

TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

A1 – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

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

1. accesso internet al portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n. 1 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/022015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta telematica reperibile sul predetto portale delle Vendite pubbliche e sul Portale dei servizi Telematici del Ministero.
4. Presa visione del Manuale delle “modalità operative dei servizi”, di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

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

A2 – MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

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

Presentazione delle offerte in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere **presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè dal giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le offerte dovranno essere depositate in busta chiusa presso **la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del**

Tribunale di Patti. Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 Cpc, soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “Manuale utente” per la presentazione dell'offerta telematica”, **entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè dal giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **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, ovverosia 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 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'art. 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015,

oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, eseguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

A3 – CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari 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, eventuale indirizzo e-mail e/o posta elettronica certificata (PEC) dell'offerente a cui deve essere, in caso di aggiudicazione intestato l'immobile **precisando 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 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 del codice civile per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e/o tutore 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). 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 26.2.2015. 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 come indicati nell'avviso di vendita;

-l'indicazione:

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

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

- c) delle forme e modi del pagamento del prezzo degli oneri tributari e delle spese di trasferimento, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorno di calendario e suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto); resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza questa che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- d) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c.;
- e) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- f) dell'espressa dichiarazione:

- di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile e dello stato dei beni, nonché dell'avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta e 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 dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli immobili alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/ dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti indicati.

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

A4 – CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del 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, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (**non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dell'offerente**). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 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 del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita** (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
- l'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e i modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima nonché di qualsivoglia integrazione della stessa e delle condizioni per partecipare all'asta; di essere edotto che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, di dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli immobili, alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della miglior 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.

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 o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l’offerente divenuto aggiudicatario, dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

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

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

A5 – ALLEGATI ALL’OFFERTA CARTACEA E MODALITA’ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

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

- Se l’offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata nella busta la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell’offerente.
- Se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta la copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l’offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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

Dovrà altresì essere allegato un assegno circolare non trasferibile – o vaglia postale equivalente – intestato a “*Proc. Es. Imm. N. 42/2020 RGE I Lotto Tribunale di Patti*” o “*Proc. Es. Imm. N. 42/2020*

RGE II Lotto Tribunale di Patti”, in base ad uno o più lotti a cui si intende partecipare, di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto dell’acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell’art. 587 Cpc.

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

A6 – ALLEGATI ALL’OFFERTA TELEMATICA E MODALITA’ 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 fotocopia del documento d’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 allegata nella busta la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell’offerente;
- Se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta la copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l’offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata 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 pari al 10% per cento del prezzo offerto (non del prezzo base), che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto dell’acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell’art. 587 Cpc; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario sul conto corrente con IBAN: IT93 B 02008 82380 000106392542, per ogni lotto cui si intende partecipare intestato alla

procedura esecutiva con causale: a “*Proc. Es. Imm. N. 42/2020 RGE I Lotto Tribunale di Patti*” o “*Proc. Es. Imm. N. 42/2020 RGE II Lotto Tribunale di Patti*”, – *Versamento cauzione*”-.

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 – IRREVOCABILITA’ DELL’OFFERTA

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

A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

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

A9 – SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA’ SINCRONA MISTA

Le offerte e lo svolgimento delle aste 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 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), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto:

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

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

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

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

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

Nel corso di tale gara ciascun'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 migliorativa rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

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

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

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

A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

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

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

A11 – TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

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

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

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

B2 – Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, 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, secondo cui l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto

dal comma 5, verserà direttamente all'Istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto B1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare ai 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 sensi dell'art. 587 c.p.c.

B3 – Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene.

Si evidenzia che le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, IVA ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del compenso per rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della procedura. La lettura combinata degli artt. 591 bis n. 11 c.p.c., 179 bis disp. att. Cpc, e del D.M. n. 227, emesso in attuazione dell'art. 179 bis citato, impone dal 10.3.2016 che siano poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario del bene pignorato la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento di esso, nonché le relative spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della registrazione, trascrizione e volturazione catastale, ma non anche le spese di cancellazione delle formalità, ovvero dei gravami che, allora, devono, differentemente dal passato, essere posti a carico della procedura e non dell'aggiudicatario.

A tal ultimo fine l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal Professionista Delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o racc.ta a r.) pena la decadenza dell'aggiudicazione.

C) CONDIZIONE DELLA VENDITA – DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

C1 – CONDIZIONI GENERALI

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

C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITA’

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziarie non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L’esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all’art. 1490 Cc (vizi che comportano l’idoneità all’uso o comportano un’apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all’uso di cui all’art. 1497 Cc. la presente vendita giudiziarie non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell’anno in corso e dell’anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

C3 – LA CONFORMITA’ EDILIZIA E URBANISTICA

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

C4 – LA CONFORMITA’ CATASTALE

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

C5 – IL CERTIFICATO DI AGIBILITA’

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

C6 – EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

Le eventuali notizie di cui all’art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all’art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell’elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l’aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all’art. 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all’art. 40, c.2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173 – quater disp. att. c.p.c.).

C7 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art. 30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

C8 – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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

C9 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

C10 – LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

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

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

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

C12 – GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFRENTE

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

C13 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

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

C14 – COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

S'informa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e segg. C.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal

Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista Delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (cfr. art. 591 – bis, 3° comma, c.p.c.).

C15 - DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE

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

C16 – SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI

Ai sensi dell'art. 624 – bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una 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 a fini delle dichiarazioni d'improcedibilità della procedura.

D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA

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

Inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale vendite pubbliche – PVP ([https://pvp. Giustizia.it/pvp](https://pvp.Giustizia.it/pvp)), sul sito ufficiale del Tribunale di Patti, nonché sui siti internet: www.asteannunci.it, www.immobiliare.it; www.subito.it; idealista.it; casa.it; kijiji-ebayannunci.it; www.tempostretto.it; Newspaper Aste digitale, Gazzetta Avvisi nonché sul quotidiano online Nebrodi News.

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

Patti, 12.03.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Giovanni Orlando
(firmato digitalmente)