



TRIBUNALE DI PATTI

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedura Esecutiva n. 74/2017 R.G.E.IM.

G.E.: Dott. Gianluca Peluso – Professionista Delegato: Avv. Santa SCAFFIDI FONTI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato Avv. Santa SCAFFIDI FONTI con studio in Gioiosa Marea (ME) via Rocca 26 (pec avvscaffidifonti@legalmail.it–tel. e fax 0941/911183) nella procedura in epigrafe, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Patti in data 15.11.2018 e notificato in pari data, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

visto il provvedimento del G.E. di nomina del gestore in data 13.02.2018;

visti i provvedimenti del G.E. in data 08.06.2020, 29.06.2021, 13.10.2022, 08.06.2023 e 12.03.2024;

vista, altresì, la circolare del Tribunale di Patti "Ufficio Fallimenti ed Esecuzioni" del 15.02.2022 in ordine alle indicazioni operative per gli esperimenti di vendita dal 01.03.2022 in poi con la quale, tra l'altro, è stata disposta l'implementazione degli adempimenti pubblicitari;

considerato che il precedente tentativo di vendita è andato deserto e che, pertanto, come da provvedimento in data 12.03.2024 occorre fissare un nuovo esperimento con ribasso del 10% con modalità sincrona mista e adempimenti pubblicitari di cui alla circolare del 15.02.2022;

visto l'art. 569 cod. proc. civ.;

AVVISA

che il giorno **31/10/2024 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 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 UNICO

Piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Tusa (ME), via Matteotti, 23, piano T, 1, 2, 3. Composto da nove vani, oltre accessori e servizi, posto al piano terra, primo, secondo e terzo, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq. 298,47, oltre i balconi.

Identificato al Catasto Fabbricati in ditta: Foglio 20 particella 690 sub 3-968 sub 5, categoria A/2, classe 5 consistenza vani 13, superficie catastale mq. 306, rendita € 872,81 via Matteotti, 23 piano T-1-2-3.

Confina con via Matteotti, via Popolo e con fabbricati di altre ditte.

L'unità catastale deriva dalla variazione del 22.11.2000 per "fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, variazione di toponomastica" delle originarie particelle 690 sub 1-2 e part. 968 sub 2 e successiva variazione del 09.07.2018 redatta dal CTU per "diversa distribuzione degli spazi interni".

Ricade nel P.R.G. vigente in zona "A2", in cui è ammessa la trasformazione per singoli edifici.

SITUAZIONE URBANISTICA

Rispetto ai contenuti degli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia sopraccitata, l'analisi dello stato dei luoghi ha messo in evidenza qualche lieve differenza nella sagoma esterna, lato via Popolo e nella distribuzione interna dei vari piani dello stabile. Si è riscontrata la presenza di un vano a piano terra, con accesso dalla via Popolo, collegato tramite piccola rampa di scale alla parte restante dell'appartamento a piano primo, nel quale è ubicata anche la caldaia a servizio dell'immobile; quest'ultimo vano tuttavia non risulta presente né negli elaborati grafici inerenti la licenza edilizia in sanatoria sopraccitata, né nelle planimetrie inerenti la situazione depositata al Catasto. Pertanto si è ritenuto di non considerarlo nella consistenza immobiliare dell'esecuzione, non rilevando alcun titolo di possesso dello stesso. Relativamente al vano situato a piano terra, oggetto di esecuzione, si è rilevato che esso era adibito a locale commerciale, con apertura di un varco nella muratura comune e relativo accorpamento con l'immobile limitrofo. L'effettiva destinazione d'uso e l'intervento sulla muratura portante non sono tuttavia state rilevate né negli elaborati grafici depositati al Comune di Tusa, né nella situazione planimetrica catastale. Non si sono rilevate invece evidenti difformità nella sagoma esterna, ad eccezione di qualche differenza nella conformazione degli infissi di accesso. E' emerso inoltre che l'edificio ricade nel PRG vigente in zona "A2", in cui è ammessa la trasformazione per singoli edifici. L'immobile è stato registrato in catasto con ultima variazione in data 09/07/2018 prot. ME0128621.

CONFORMITA' CATASTALE

Dall'analisi dello stralcio catastale rilasciato dal catasto in data 22.06.2017, inerente il foglio di mappa n. 20, è emerso che erroneamente la particella n. 690 non risulta limitrofa a quella n. 968, ubicata su via Matteotti, ma bensì in altro sito, anche se l'immobile risulta invece censito nella visura catastale come part. 690 sub 3, aggraffata con la part. 968 sub 5. Dalla sovrapposizione tra la sagoma dell'immobile e lo stralcio catastale emerge inoltre che il medesimo in realtà

ricadrebbe in parte sulla particella n. 967, in parte sulla particella n. 968 ed in parte sulla particella n. 966, la quale dovrebbe identificare la particella n. 690 che risulta attualmente nella visura catastale. **Risulta quindi accertato un errore di identificazione catastale, il quale dovrebbe essere rettificato con successiva pratica di variazione catastale, non incidendo tuttavia ai fini della vendita del bene.** Dalla comparazione tra la planimetria catastale precedentemente acquisita e quella redatta in seguito ai rilievi effettuati dal CTU, è emerso inoltre che lo stato attuale dell'immobile presentava qualche lieve differenza rispetto alla situazione registrata in catasto, relativamente alla presenza di un pannello divisorio smontabile in alluminio, in corrispondenza dell'ingresso dell'appartamento a piano primo su via Popolo, della mancanza di qualche tratto di partizioni interne al piano secondo e qualche lieve differenza nella sagoma esterna, lato via Popolo. Si rilevava inoltre che il vano a piano terra, destinato a locale commerciale, oltre a non avere la corretta destinazione d'uso, era stato diviso in due vani comunicanti tramite porta interna, mediante la realizzazione di tramezzatura. In conseguenza delle modifiche apportate, non era stata aggiornata dai debitori eseguiti la planimetria catastale. In seguito a ciò il CTU ha provveduto a redigere la necessaria variazione catastale con procedura DOCFA, approvata in data 09.07.2018, prot. n. ME0128621, con la conseguente regolarizzazione delle differenze riscontrate. Si fa rilevare inoltre che dalla visura catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio, era emersa l'intestazione erronea sull'immobile de quo. Si è provveduto pertanto, in seguito a ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, al fine di analizzare tutti gli atti di provenienza del bene, ad inoltrare presso l'Ufficio medesimo, istanza di rettifica della ditta intestataria, prot. n. 93563/18. Quest'ultima ha permesso di correggere l'intestazione catastale del bene, oggi unicamente in ditta ai debitori eseguiti, ciascuno per i propri diritti.

Il tutto come meglio descritto dalla perizia del CTU, già depositata in atti, alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, nonché sulle attività da svolgere per la sua regolarizzazione e sugli ipotizzabili costi inerenti gli interventi edilizi necessari alla separazione e perfetta identificazione dell'immobile, rispetto alle porzioni non oggetto di pignoramento, di adeguamento dell'impianto termico ed idrico-sanitario dell'immobile, essendo la caldaia esistente posizionata proprio nel vano cantinato suddetto.

Prezzo base d'asta: € 31.080,00 - Offerta minima: € 23.310,00 - Rilancio minimo: € 1.000,00 – Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Data dell'esame dell'offerte: 31/10/2024 ore 10:00

Luogo di 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>.

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. A. Maurotto, depositata il 22.08.2018, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it>), nonché sui siti www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, <http://www.tribunaledipatti.net>, www.asteannunci.it, www.gazzettadelsud.it, www.tempostretto.it, che deve essere consultata dall'offerente e 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. 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 sincrona mista" allegate al presente avviso, che verrà pubblicato come da ordinanza di delega.

Il delegato avv. Santa Scaffidi Fonti, con studio professionale in Gioiosa Marea (ME) via Rocca 26 tel. 0941/911183 cell. 347/2681160 mail avvscaffidifonti@tiscali.it, è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita anche per visionare gli immobili. 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>). Gioiosa Marea, 18.06.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Santa Scaffidi Fonti





ASTA 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 26/02/2015 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 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 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 dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in bollo ed 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 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. Le buste devono essere depositate presso la **Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Patti**.

Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna 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 del 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, oltretutto 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, dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, e/o indirizzo pec 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 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 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;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione:

a) 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);

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

c) del termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che, a pena d'inefficacia, dovrà avvenire entro **120 giorni dalla data di aggiudicazione** (suscettibile di sospensione feriale); 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;

d) della dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria ex 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 ivi compresi gli allegati, in ogni sua parte, e dello stato dei beni, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa, e dell'avviso di vendita;

g) di essere edotto che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano;

h) di dispensare gli organi della procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione e prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., purché in possesso di procura speciale notarile di epoca antecedente alla presentazione dell'offerta. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato), abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita della stessa.

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.

A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo, dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, e/o indirizzo pec 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 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). 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'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;
 - del termine di pagamento del saldo prezzo e degli ulteriori oneri accessori che, a pena d'inefficacia, dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (suscettibile di sospensione feriale); resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal Giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione 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 di Astalegale s.p.a. per la gestione delle cauzioni acceso presso Banca Sella S.p.a con IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670 intestato a "Procedura esecutiva immobiliare nr. 74/2017 rge Tribunale di Patti"** e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva. N. 74/2017 Rge 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 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
- 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 MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovranno essere allegati:

- **assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva nr. 74/2017 RGE Tribunale di Patti", per un importo minimo pari al 10% 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.**

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

- 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 d'identità e del codice fiscale del coniuge;
- originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 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 (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 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 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 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 effettuare eventuali offerte in aumento;
- copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

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

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 e del codice fiscale del coniuge;
- Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato;
- 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;
- Copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.
- Idonea documentazione (copia contabile 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; il versamento della cauzione deve essere effettuato **con bonifico bancario sul conto corrente di Astalegale.net per la gestione delle cauzioni acceso presso Banca Sella S.p.a IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670 intestato a "Procedura esecutiva immobiliare nr. 74/2017 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.

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.

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), 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 120 secondi (2 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 (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario 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.

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

A11 - TERMINE PER VERSAMENTO SALDO DEL PREZZO

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

A12 – ULTERIORI AVVERTENZE

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

- a) Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- b) Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

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:

- 1) 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;
- 2) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- 3) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

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

B1 - Salvo quanto disposto dal successivo punto B2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento quantificate indicativamente nel **15% dell'importo di aggiudicazione**, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, 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, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

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 **** 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 del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal Professionista Delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate al punto B1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

B.3 Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari (imposta di registro, IVA se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) conseguenti all'acquisto del bene nonché dei compensi spettanti a norma dell'art. 2, comma 7, DM 227/15 al delegato. La lettura combinata degli artt. art. 591 bis n. 11 c.p.c., 179 bis disp. Att c.p.c. e del d.m. n. 227 del 2015, emesso in attuazione dell'art. 179 bis citato, impone 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 sono a carico della procedura. Pertanto, 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 a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al saldo prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo che di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo che 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'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

C3 – 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 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 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 D.M. 22 gennaio 2008 nr. 7 e del D.Lgs 192/05 s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi editto 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 di sicurezza, che la certificazione/attesato di qualificazione energetica, manifestando di volere 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 efficienze 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'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

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. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e, 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

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

C17 – RINVIO DELLA VENDITA

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

C18 – MANCATO PAGAMENTO DELLE PUBBLICAZIONI

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

D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Come disposto nell'ordinanza di delega e successive integrazioni e modifiche, giusta circolare emessa dal Tribunale di Patti in data 15.02.2022 contenente "Indicazioni operative per gli esperimenti di vendita dall'01.03.2022 in poi", il Professionista Delegato provvederà, almeno sessanta giorni prima della data fissata per la vendita, alla:

1. pubblicazione del presente avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima ed all'ordinanza, sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti <http://www.tribunaledipatti.net>, nonché sui siti www.astalegale.net, www.asteannunci.it, www.gazzettadelsud.it; www.tempostretto.it.
2. su Newspaper Aste in formato digitale disponibile da collegamento sul sito internet del Tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet;
3. sui siti internet casa.it; idealista.it e subito.it;
4. sulla Gazzetta del Sud in formato cartaceo;
5. sull'inserto settimanale Gazzetta Avvisi.

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

Gioiosa Marea, 18.06.2024

Il professionista delegato
Avv. Santa SCAFFIDI FONTI
