

Tribunale di Patti  
**AVVISO DI VENDITA**

**Procedura esecutiva n. 18/2015 e riunite 43/2015-27/2015 R.G.E.**  
**BANCA SELLA S.P.A oggi Buonconsiglio 4 s.r.l. e BNL spa oggi Ibla s.r.l. contro**  
**“omissis”**

La sottoscritta Dott.ssa Francesca La Torre, delegata dal G.E. presso il Tribunale di Patti Dr. Gianluca Antonio Peluso, ai sensi dell' art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 16/02/2022

**AVVISA**

che il **07 NOVEMBRE 2024 alle ore 12:00** presso il Tribunale di Patti-Via Molino Croce n.1-Patti (Me)-sala avvocati, per gli offerenti in modalità cartacea e, all'interno del portale internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica SINCRONA MISTA, dei seguenti beni immobili.

**LOTTO 3- PERIZIA arch.CAMPISI**

Villa singola a Brolo Via Leonardo Sciascia snc, della superficie commerciale di 971,00 mq., realizzata all'interno di un lotto esclusivo di mq. 1.800,00.

Si sviluppa su tre livelli, piano seminterrato, piano terra e piano primo, collegati tra loro da una scala interna e da un ascensore, la copertura è a tetto. Presenta finiture di particolare qualità.

L'area esterna, su cui insistono viali carrabili/pedonali, è sistemata prevalentemente a verde con aiuole e prato; su una parte di essa si trova una piscina.

L'intero edificio, costruito nel 2013, sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra ed 1 seminterrato\_ piano S1 - T - 1 ; l'altezza interna è di 2,70.

Il piano seminterrato ha una superficie coperta di circa 380 mq oltre un parcheggio chiuso di circa mq 70 (la parte interna al momento del sopralluogo era ancora allo stato rustico), è composto da locali tecnici, lavanderia con ripostigli dedicati, alcuni wc e diversi altri ambienti che potrebbero essere adibiti a cucina / ripostiglio/ cantina.

Il piano terra adibito a zona giorno è composto da ingresso-cucina- due wc-un grande salone- uno studio ed altri ambienti inutilizzati al momento del sopralluogo\_ superficie coperta di circa 305 mq.

Il piano primo adibito a zona notte è composto da quattro camere da letto con bagno esclusivo, di cui una patronale provvista di spogliatoio\_ superficie coperta di circa 230 mq.

Nel Catasto fabbricati del Comune di Brolo è riportato al foglio 6 particella 2602 cat.A/7 classe 2, consistenza 34 vani, rendita 3.863,10 Euro.

**Prezzo base: €1.100.000,00**

**Offerta minima: € 825.000,00**

**Rilancio minimo € 25.000,00 in caso di gara ex art.573 c.p.c.**

**Pratiche edilizie e Giudizi di conformità**

In perizia di stima, che qui deve intendersi come letteralmente riportata e trascritta, il fabbricato pignorato, è stato realizzato giusta Concessione Edilizia N. 5/2013 per lavori di rinnovo e variante della C.E. n. 33 del 28/07/2008 relativa alla realizzazione del fabbricato di civile abitazione previsto sul Lotto n° 6, Corpo F del P. L. sito nella località Piana., presentata il 14/01/2013 con il n. 772 di protocollo, rilasciata il 22/02/2013 con il n.5 di protocollo.

C.E. N. 33/2008 per lavori di realizzazione del fabbricato di civile abitazione previsto sul Lotto n° 6- Corpo F del P. L. oggetto della Convenzione Urbanistica Rep. n. 657/95 del 19/04/2005, presentata il 30/04/2008 con il n. 6272 di protocollo, rilasciata il 28/07/2008 con il n. 33 di protocollo.

Sono state rilevate difformità catastali (nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale non risulta inserita la piscina) e urbanistiche (diversa distribuzione degli spazi interni - piccolo ampliamento a piano terra con la realizzazione di un disimpegno nella parte retrostante il corpo scala).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile; l'importo necessario per l'esecuzione dei lavori di regolarizzazione è stato detratto dal valore di stima.

Le difformità sopra indicate, sono state riscontrate rispetto agli elaborati progettuali allegati alla C.E. n. 33/2008; non sono stati rilasciati gli elaborati progettuali allegati alla successiva C.E. n. 05/2013 rinnovo e variante della C.E. n. 33.

**Rinvio all'elaborato peritale:** Il bene immobile è meglio descritto in perizia depositata in atti dall'architetto Giuseppe Campisi, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti. Deve esser consultata dall'offerente ed è reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Patti.

### **LOTTO 5 - PERIZIA arch.CAMPISI**

Villa bifamiliare su quattro livelli (seminterrato-terra-primo e secondo) con corte esclusiva a BROLO Via Leonardo Sciascia snc, della superficie commerciale di 283,00 mq.

Fa parte di un fabbricato con due unità abitative.

Si sviluppa su quattro livelli, piano seminterrato -terra-primo e secondo, collegati tra loro da una scala interna, ha un'altezza interna di 2,70. Presenta finiture di pregio.

L'intero edificio, costruito nel 2012, sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra ed 1 seminterrato.

Nell'area esterna troviamo un parcheggio scoperto, dei vialetti pedonali e una parte sistemata a verde.

Il piano seminterrato adibito a zona giorno è composto da soggiorno-cucina- wc e ripostiglio \_ superficie coperta di circa 82 mq.

Al piano terra dove si trova l'ingresso principale vi è un unico grande ambiente ed un bagno \_ superficie coperta di circa 80mq.

Il piano primo adibito a zona notte è di superficie uguale al piano terra , troviamo due camere da letto matrimoniali, di cui una con spogliatoio e bagno privato, e un bagno.

Al piano secondo la cui superficie coperta è di circa 30 mq, troviamo un'ambiente unico, destinato a lavanderia negli elaborati progettuali e indicato come locale di deposito nella planimetria catastale, ma non utilizzato al momento del sopralluogo.

Nel Catasto fabbricati del Comune di Brolo è riportato al foglio 6 particella 2601 sub.2 cat.A/7 classe I, consistenza 11,5 vani- via Leonardo Sciascia snc, piano: S1-T-1-2 Rendita € 1.128,46.

**Prezzo base: € 449.800,00**

**Offerta minima: € 337.350,00**

**Rilancio minimo € 10.000,00 in caso di gara ex art.573 c.p.c.**

Pratiche edilizie e Giudizi di Conformità

In perizia di stima, che qui deve intendersi come letteralmente riportata e trascritta, il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, è stato realizzato giusta Concessione Edilizia N. 12/2007 rilasciata per la realizzazione dei fabbricati di civile abitazione (Corpi B - C - D- E) previsti sui lotti nn° 2 - 3 - 4 e 5 del P. L. oggetto della Convenzione Urbanistica Rep. n. 657/95 del 19/04/2005., presentata il 26/10/2006 con il n. 1385 di protocollo e rilasciata il 02/02/2007 con il n.12 di protocollo (l'unità

oggetto di stima è: corpo E - unità E 1).

L'immobile risulta conforme sotto il profilo catastale anche se in sede di sopralluogo è stato rilevato che al piano seminterrato non è stato realizzato il tramezzo che avrebbe dovuto separare la cantina dal ripostiglio, in pratica è stato realizzato un ambiente unico. Il CTU ritiene che non sia indispensabile regolarizzare tale difformità.

L'immobile risulta non conforme sotto il profilo urbanistico per diversa distribuzione degli spazi interni, ma regolarizzabile; l'importo necessario per l'esecuzione dei lavori di regolarizzazione è stato detratto dal valore di stima.

Rinvio all'elaborato peritale: Il bene immobile è meglio descritto in perizia depositata in atti dall'architetto Giuseppe Campisi, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti. Deve essere consultata dall'offerente ed è reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Patti.

## LUOGO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA e GESTORE DELLA VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno, alla presenza delle parti, a cura del Professionista delegato presso la sala preposta presso il Tribunale di Patti Via Molino Croce n.1- Patti (Me).

Il gestore della presente vendita telematica è SPAZIO ASTE (ASTALEGALE.NET S.P.A.)

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 telematica secondo le indicazioni di seguito riportate.

### PRESENTAZIONE OFFERTA CARTACEA

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo.

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 12 :00 del giorno che precede la vendita e cioè entro le ore 12:00 del 06/11/24. 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 delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Patti che le riceverà. Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., il nome del professionista delegato (ovvero dott.ssa Francesca La Torre) e la data della vendita.

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

#### **Contenuto dell'offerta cartacea**

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

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

dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati);

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- 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;

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 e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

e) dell'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.

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.

All'offerta dovrà essere allegata: la fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale dell'offerente o del legale rappresentante in caso di società; in caso di acquisto in comunione, anche quello dell'altro coniuge, se del caso della valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura – atto di nomina- certificato camerale aggiornato). 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'offerta deve essere corredata da un assegno circolare non trasferibile intestato a Proc. Esec. 18/2015 Tribunale di Patti. dott.ssa Francesca La Torre, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al 10% del prezzo offerto ( e non del prezzo base). L'assegno dovrà essere inserito nella busta chiusa contenente l'offerta. L'offerente può anche versare una cauzione più alta, ove riguardi più lotti potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura delle vendite.

La cauzione può essere versata sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte e cioè entro le ore 12:00 del 06/11/24 con valuta fissa a favore del beneficiario di data pari a quella dell'effettuazione ( bonifico sul conto corrente acceso presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa Agenzia I Messina con IBAN IT72I0503616501CC0631613254 , intestato a Procedura Esecutiva Imm.n.18/2015 Tribunale di Patti : con causale: "Versamento cauzione – Lotto ... Perizia Campisi Proc.Esec. Imm.n.18/2015 dott.ssa Francesca La Torre).

L'offerta si riterrà esclusa ove la cauzione non risulterà ACCREDITATA sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.

Si precisa che, in caso di offerta congiunta, nel bonifico devono essere indicati i nomi di tutti gli offerenti. Qualora l'offerente sia una società, va indicata l'esatta denominazione sociale o ragione sociale

L'offerta potrà essere proposta anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale; gli avvocati

possono anche fare offerta per persona da nominare .

L'offerta per la vendita senza incanto è irrevocabile. L'offerente dovrà presentarsi alla data fissata per l'asta. In caso di più offerte si procederà in ogni caso alla gara le cui modalità sono meglio specificate nella sezione "Modalità di svolgimento della vendita/Gara tra gli offerenti".

Gli "Effetti dell'aggiudicazione e le altre notizie sulla vendita" sono specificate nell'apposito paragrafo.

### PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto telematiche entro e non oltre le ore 12 del giorno che precede la vendita e cioè entro le ore 12:00 del 06/11/24. A norma dell'art.571 c.p.c., l'offerta potrà essere proposta anche a mezzo di avvocato munito di procura speciale; gli avvocati possono anche fare offerta per persona da nominare . Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

L'offerta per la vendita telematica, anche ai fini della partecipazione alla gara, dovrà essere predisposta tramite il modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul Portale del gestore della vendita telematica) secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ovvero accedendo al Portale del gestore [www.spazioaste.com](http://www.spazioaste.com), selezionando il bene di interesse e compilando, tramite il comando "iscriviti alla vendita", il modulo ministeriale di "presentazione offerta".

Il file criptato in formato zip.p7m contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia ([offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)) mediante:

- apposita 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, non saranno ritenute valide le offerte trasmesse a mezzo "p.e.c. per la vendita telematica" le quali non dovessero contenere, in calce o in allegato, l'attestazione - da parte del gestore del servizio di posta elettronica certificata - che la p.e.c. è stata rilasciata previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (ai sensi dell'art.17, comma 2, D.M. n.32/2015, il gestore della vendita verifica, comunicando il relativo esito al professionista delegato, che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale è stata trasmessa l'offerta contiene l'attestazione di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente);

oppure, in mancanza di tale indirizzo,

-dovrà essere sottoscritta con firma digitale (ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati) ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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 (art.14, comma 1, D.M. n.32/2015) ed è automaticamente decifrata non prima di 180 (centottanta) e non oltre 120 (centoventi) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita (art.14, comma 2, D.M. n.32/2015).

Per completezza, si precisa che l'offerta telematica potrà essere effettuata anche accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche (all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), individuando (attraverso il menu "CERCA") l'annuncio relativo all'immobile in vendita ed accedendo (nella sezione "DETTAGLIO VENDITA") al menu «effettua un'offerta nel sito del "GESTORE VENDITA TELEMATICA"», che attiverà un link direttamente al sito del gestore ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), sezione "VENDITA PUBBLICA", menu "INVIA OFFERTA".

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Nel menu "INVIA OFFERTA" presente sul sito del gestore della vendita è presente un form messo a disposizione del Ministero della Giustizia che consente di accedere al "Manuale utente" concernente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta ed indicato nel presente avviso. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica (o all'indirizzo di posta elettronica certificata ordinaria) utilizzato per l'invio dell'offerta.

### Contenuto dell'offerta telematica

L'offerta è, come anticipato, irrevocabile e (oltre a richiedere il pagamento telematico del bollo dovuto per legge, come sarà meglio precisato infra) dovrà contenere:

- documentazione comprovante il versamento della cauzione pari ad almeno il **10% del prezzo offerto**; tale versamento va effettuato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte e cioè **entro le ore 12:00 del 06/11/24** con valuta fissa a favore del beneficiario di data pari a quella dell'effettuazione (conto corrente acceso presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa Agenzia I Messina con IBAN IT72I0503616501CC0631613254, intestato a Procedura Esecutiva Imm.n.18/2015 Tribunale di Patti : con causale: "Versamento cauzione - Lotto .... Perizia Campisi Proc.Esec. Imm.n.18/2015 dott.ssa Francesca La Torre"). Si precisa che, **in caso di offerta congiunta**, nel bonifico devono essere indicati i nomi di tutti gli offerenti. Qualora l'offerente sia una società, va indicata l'esatta denominazione sociale o ragione sociale. Il mancato accredito del

bonifico sul conto indicato, al momento dell'apertura della busta, è causa di nullità dell'offerta e sarà da considerarsi ad esclusivo carico dell'offerente. L'offerente deve preventivamente valutare quale è il tempo necessario alla propria banca per l'esecuzione dell'effettivo accredito.

- i dati identificativi dell'offerente : cognome, nome, luogo di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile e partita IVA nel caso di acquisto in regime d'impresa; l'indicazione: dello stato civile, del regime patrimoniale della famiglia e, in caso di comunione legale dei beni, i dati identificativi dell'altro coniuge; se l'offerente agisce nella qualità di rappresentante legale di persona giuridica o di altro soggetto dovrà allegare certificato della camera di commercio da cui risultino i poteri;
- l'indicazione del numero della procedura e del professionista delegato alla vendita;
- l'indicazione del lotto di riferimento ove vi sono più lotti, e dei dati catastali del bene per il quale è proposta l'offerta.
- l'indicazione del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato fin ad  $\frac{1}{4}$  ( è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo almeno pari al 75% del prezzo base);
- il tempo e il modo del pagamento. Il termine massimo per il versamento del saldo prezzo e delle spese correlate al trasferimento è 120 giorni; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, rispetto a quello massimo di 120 giorni, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'espressa dichiarazione, in caso di aggiudicazione, di provvedere direttamente alla certificazione di conformità degli impianti alla norme di sicurezza ed alla certificazione /attestato di qualificazione energetica, se non allegati alla perizia di stima con impegno dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione.
- la fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale, ed, in caso di acquisto in comunione, anche quello dell'altro coniuge, se del caso della valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (procura – atto di nomina-certificato camerale aggiornato);
- qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato 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, co. 2, D.M. n.32/2015);
- se l'offerente è minorenni, dovrà essere allegata alla busta telematica la prescritta autorizzazione del giudice tutelare (oltre che copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta);
- in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta deve essere allegata fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità o carta di soggiorno (ora "permesso CE di lungo periodo") con durata illimitata; in caso di mancanza del permesso di soggiorno, l'offerta dovrà contenere l'espressa dichiarazione della sussistenza della condizione di reciprocità per l'acquisto di immobili tra l'Italia e il suo paese di cittadinanza, nonché i riferimenti normativi del relativo Trattato o Convenzione internazionale;
- 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.

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione alla vendita

**Pagamento del bollo:** l'offerente deve altresì procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica.

Il pagamento si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it> - servizi - "Pagamento di bolli digitali", seguendo le istruzioni indicate nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*. La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata all'offerta trasmessa all'indirizzo PEC del Ministero.

**Assistenza e informazioni:** per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della vendita via mail o al call center ai numeri e all'indirizzo indicati sul Portale stesso del gestore della vendita.

## MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SINCRONA MISTA

**Convocazione delle parti:** l'apertura delle buste è fissata il giorno 07/11/2024, ore 12:00 ss.

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.

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

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

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

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.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo modalità specificate nel paragrafo "Modalità di svolgimento delle vendita/Gara tra gli offerenti", salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Gli offerenti telematici dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line" entro trenta minuti dall'orario previsto. Ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o

per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà tramite la messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art.571 c.p.c. Il ritardo sui tempi indicati nel presente avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita, infatti, non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Nei 180 minuti precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro 30 minuti dall'inizio delle stesse, il gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica (o all'indirizzo di posta elettronica certificata ordinaria) utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Il presentatore si autenticherà al portale del gestore della vendita telematica con le credenziali ricevute, potrà visualizzare i documenti (anonimi) trasmessi da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato offerta.

**Offerte d'acquisto:** terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta un'unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nell'ordinanza di vendita, il bene potrà essere comunque aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata connessione da parte di quest'ultimo. In caso di più offerte per lo stesso lotto, si darà luogo ad una gara telematica sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non connesso.

**Inefficacia dell'offerta:** a norma dell'art.571 c.p.c., l'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine di presentazione stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e per l'importo sopra indicati.

**Deliberazione sull'offerta:** qualora venga presentata una sola offerta valida, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita ma in misura non superiore ad un quarto (quindi in presenza di un'offerta pari almeno al 75% del prezzo base), il delegato può far luogo alla vendita (e, quindi, procedere all'aggiudicazione) quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Se tuttavia risulta presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c. (e cioè al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita) il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante.

**Gara tra gli offerenti:** in presenza di una pluralità di offerte valide (in esse compresa anche l'offerta inferiore - ma entro il limite di 1/4 - rispetto al prezzo base, e cioè l'offerta pari almeno al 75% del prezzo base) si procederà in ogni caso a gara telematica sincrona (secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. F D.M. n.32/2015) sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo in aumento come sopra specificato per il lotto in vendita.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (tre minuti dall'offerta precedente) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta ritenuta

valida. L'offerente che avrà formulato l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita e risulta presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc non si farà luogo alla vendita ed il delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante al prezzo base d'asta.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato - ove ritenga che non vi sia la possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita - dispone l'aggiudicazione a favore del migliore offerente oppure - nel caso di più offerte equiparabili - a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo; tuttavia, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, non si farà luogo all'aggiudicazione e si procederà all'assegnazione.

Ai fini della individuazione della migliore offerta il professionista terrà conto - nell'ordine di seguito indicato - dei seguenti elementi:

- i) maggior importo del prezzo offerto;
- ii) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- iii) a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- iv) a parità di termine per il versamento del prezzo, sarà preferita l'offerta presentata per prima.

**Verbale della vendita sincrona mista:** Il professionista delegato provvederà a redigere il verbale delle operazioni di vendita: a tal fine potrà utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al delegato al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso, il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate (art. 23 D.M. 32/2015).

**Restituzione della cauzione:** al termine della gara verrà restituita la cauzione depositata con assegno circolare mentre entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, trattenendo l'imposta di bollo, mediante bonifico bancario sullo stesso conto corrente dal quale è stata prestata. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

**Mancato funzionamento dei sistemi informatici:** nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata preventivamente ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e su quelli ove è eseguita la pubblicità: in questo caso il professionista delegato provvederà a differire la vendita già fissata.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati (o non comunicati), l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e in questo caso l'offerente dovrà documentare la tempestiva presentazione dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.

Ove per i problemi riscontrati dal professionista delegato non fosse possibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'Esecuzione), riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora. Per tutto quanto qui non

previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**Nel caso in cui:**

- a) non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;
- b) le offerte proposte non siano efficaci ai sensi degli artt.571 c.p.c.;
- c) si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, 3° comma, c.p.c.;
- d) la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione, il professionista delegato provvederà alla fissazione di una nuova vendita in data, al prezzo ed alle condizioni che saranno stabiliti con separato avviso.

## EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione dell'immobile in vendita:

**Versamento saldo prezzo:** l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) al professionista delegato (e salvo che questi non comunichi modalità diverse, come in caso di credito fondiario) entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero entro il termine inferiore eventualmente indicato nell'offerta) mediante assegno circolare intestato a Proc. Esec. 18/2015 Tribunale di Patti. dott.ssa Francesca La Torre o con bonifico sul conto corrente acceso presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa Agenzia 1 Messina con IBAN IT72I0503616501CC0631613254 , intestato a "Proc.Es. n. 18/15 R.G.Es. Trib. di Patti "con causale: "Versamento saldo- Lotto ..... Perizia Campisi Proc.Esec. Imm.n.18/2015 dott.ssa Francesca La Torre, trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO).

**Versamento spese di trasferimento:** entro lo stesso termine massimo di 120 giorni (ovvero in quello inferiore eventualmente indicato nell'offerta) e sempre a mezzo assegno circolare o bonifico sul conto corrente di cui al punto precedente, l'aggiudicatario dovrà versare la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri (anche fiscali) del trasferimento, che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione (indicativamente pari al 15% del prezzo di aggiudicazione-ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato in sede di conteggio finale), nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma 7, D.M. n.227/2015 (secondo le indicazioni che saranno fornite dallo stesso professionista).

**Finanziamento ipotecario dell'acquisto:** l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche convenzionate il cui elenco è reperibile presso la Cancelleria del Tribunale.

**Possibilità di rateizzazione del prezzo:** quando ricorrono giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi.

**Inadempienza dell'aggiudicatario:** se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art.587 c.p.c.). In caso di versamento rateale del prezzo, qualora l'aggiudicatario non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il giudice dell'esecuzione disporrà la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate (art.587 c.p.c., 1° comma, penultima parte).

**Offerta per persona da nominare:** nel caso in cui l'avvocato che abbia effettuato l'offerta sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato - nei tre giorni successivi alla vendita - il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura

speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

**Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo:** ai sensi dell'art.590 bis c.p.c., il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al professionista delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

**Oneri della vendita ed adempimenti ex art.591 bis, n.11, c.p.c:** ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario/assegnatario, le spese per la cancellazione delle formalità ovvero dei gravami sono a carico della procedura; le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento saranno effettuate a cura del professionista delegato.

### ALTRE NOTIZIE SULLA VENDITA

**Condizioni generali della vendita:** l'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze e pertinenze tali per legge, per destinazione o per titolo di provenienza, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, e con i diritti di proprietà sulle porzioni di edificio comuni per legge o per destinazione, quali risultano dallo stato di fatto e dai rispettivi titoli di provenienza ai quali abbiassi pieno riferimento.

La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione di stima (anche integrative).

**Garanzia per i vizi/mancanza di qualità:** si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta e/o la mancanza di qualità e/o l'esistenza di oneri di qualsiasi genere [ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, e quelli per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dagli esegutati (ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c.)] - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.

**Cancellazione dei gravami pregiudizievoli:** l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura del professionista delegato.

**Liberazione dell'immobile:** ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, l'immobile sarà liberato - salvo espresso esonero - a cura del custode giudiziario.

### PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi almeno 60 giorni prima della data fissata per la vendita:

- inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- sui siti [www.tribunale.patti.giustizia.it](http://www.tribunale.patti.giustizia.it) [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)-[www.subito.it](http://www.subito.it) [casa.it](http://casa.it) [idealista.it](http://idealista.it) [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- su Newspaper Aste formato digitale ,
- sulla Gazzetta del Sud formato cartaceo.

Sui detti siti internet potranno essere consultati anche l'ordinanza di delega , la perizia di stima ed i suoi allegati.

**Custode Giudiziario:** è stato nominato custode degli immobili pignorati la dott.ssa Francesca La Torre con studio in Messina Via Cesare Battisti n.229 tel 090719902 - 3486515598-[flatorre111@tiscali.it](mailto:flatorre111@tiscali.it)-[flatorre@pec.it](mailto:flatorre@pec.it) , alla quale possono essere richieste maggiori informazioni 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 possono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita anche mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

Messina 12/07/2024

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Francesca La Torre

