



## TRIBUNALE DI PATTI

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -  
Procedura Esecutiva n. 10/16 R.G.E.

G.E.: Dott. Peluso

Professionista Delegato: Avv. Francesco Marchese

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il professionista delegato Avv. Francesco Marchese, con studio in Ficarra, c\da San Mauro 5, pec: avv.francescomarchese@legalmail.it, tel.0941-582376/3381300174.

Visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Patti, in data 13/03/2014, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

Visto il provvedimento del G.E. di nomina del gestore del 04\01\2023;

Visto il provvedimento di autorizzazione alla vendita sincrona-mista del 04\01\2023;

Ritenuto necessario pertanto fissare la vendita dei beni pignorati, previo annullamento di quella già fissata per il 11\07\2024;

Visto l'art. 569 c.p.c.;

### **AVVISA**

che il giorno **06\02\2025 alle ore 9,00** presso il Tribunale di Patti, Aula d'udienza, 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.spazioaaste.net>, 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 capannone a struttura in ferro, sito in Raccuja (ME), via Serromadonia, piano T. composto da una zona lavorazione-palmento posta all'ingresso ed una zona stoccaggio e imbottigliamento posta sul retro. Nella zona palmento sono situati i servizi costituiti da uffici, da un locale igienico con antibagno e locale spogliatoio. Il Capannone è dotato di una ampia area di corte di circa 880 mq. In detta corte insiste una vasca di raccolta interrata con copertura a tettoia.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile presenta le seguenti difformità:

a)La tettoia adiacente al Capannone è autorizzata per una superficie inferiore a quella realizzata effettivamente. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Autorizzazione edilizia L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

b)All'interno del capannone, nella zona sovrastante i locali uffici e bagni, sono stati realizzati due locali-uffici, posti sui pannelli di copertura, in precarie condizioni statiche, raggiungibili mediante scala in ferro, non presenti in Concessione edilizia Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e messa in pristino secondo la concessione edilizia rilasciata. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

**Disponibilità del bene:** l'immobile è occupato dal debitore esecutato.

**Prezzo base d'asta: € 231.000,00.**

**Offerta minima: € 173.000,00** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo: € 5.000,00** in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

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

**Data dell'esame dell'offerte: 06\02\2025 ore 9,00.**

**Luogo di esame delle offerte: per gli offerenti con modalità cartacea, Tribunale di Patti – Aula d'udienza; per gli offerenti con modalità telematica, all'interno del portale internet [www.spazioaaste.net](http://www.spazioaaste.net)**

**Iban c.c. per deposito cauzione: IT44N0200882380000107062812.**

### **Descrizione dei beni posti in vendita**

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Roberto Petrisi depositata il 20/05/2017, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito <http://www.tribunaledipatti.net>, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne 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 "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate" allegate al presente avviso, che verrà pubblicato come da ordinanza di delega.

### **Visita dell'immobile**

Il delegato **Avv. Francesco Marchese**, è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando i seguenti numeri telefonici 0941\582376 - 3381300174.

Ficarra, 12\10\2024

Il professionista delegato  
Avv. Francesco Marchese



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

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

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

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

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

### **A - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CRIPTATE E ANALOGICHE**

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**.

#### **A1 - presentazione dell'offerta in forma cartacea**

- Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita**, nel caso in cui tale giorno sia festivo, 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:

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

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

Tutte le buste pervenute verranno aperte dal professionista delegato, alla data ed ora fissata ed alla presenza degli offerenti.

#### **A 2 - L'offerta di acquisto in bollo (€ 16,00) dovrà contenere:**

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:

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

partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori e/o tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.; Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato;

- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto che **non potrà essere a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore INDICATO COME PREZZO BASE (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE), il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, (termine questo non suscettibile di sospensione feriale dal 1 al 31 agosto) ed ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.

- l'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

Il termine di 120 giorni per il pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento è il termine massimo, comunque l'offerente può anche indicare un termine inferiore a quello stabilito nell'ordinanza per il versamento del saldo del prezzo, circostanza questa che verrà valutata dal delegato e dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta nei termini di cui in appresso;

a) l'espressa dichiarazione:

- di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale ministeriale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

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

- di dispensare gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il Tribunale, in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.);

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

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

### **A3 - Allegati all'offerta cartacea, e modalità di versamento della cauzione:**

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile, intestato a "*Tribunale di Patti Procedura esecutiva n° 10/16 R.G.E.*", per **un importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c., ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia, l'offerente può versare anche cauzione più alta.

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art 2 comma 7 del D.M. 227/2015;

- se l'offerente è persona fisica: la fotocopia fronte retro del documento di identità dell'offerente, del permesso di soggiorno e del passaporto se cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE ed, in caso di acquisto in comunione, anche quello dell'altro coniuge;

- se l'offerente è persona giuridica: copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
  - se l'offerta viene presentata a mezzo procuratore legale cioè di avvocato, dovrà essere allegata nella busta originale della procura speciale o copia autenticata della procura generale;
  - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
  - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
  - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
  - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
  - Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

#### **A4 - Offerta per persona da nominare:**

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 all'aggiudicazione 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;

#### **A5 – operazioni preliminari per gli offerenti con modalità telematiche**

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

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

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

#### **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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei

certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

#### **A6 -Contenuto dell'offerta telematica**

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

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile anche in considerazioni di eventuali unioni civili L. 76/2016, recapito telefonico e/o posta elettronica certificata (PEC) del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che **non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**. Se l'offerente è coniugato e/o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati dell'altro coniuge, (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori e/o tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.; Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- 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 dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 10\16 R.E. al seguente IBAN IT44N0200882380000107062812 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 10\16 R.G.E., 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'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.

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](http://pst.giustizia.it).

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 [www.garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:www.garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848780013.

#### **A7 - 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):

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art 2 comma 7 del D.M. 227/2015;
- Copia del documento d'identità in corso di validità del codice fiscale dell'offerente;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario sul conto corrente presso Unicredit con IBAN IT44N0200882380000107062812 intestato a "Proc. Esecutiva n. 10\16 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

#### **A8 - 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.

#### **A9 – 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.

#### **A.10 - Udiienza di deliberazione sulle offerte e partecipazione alla vendita**

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

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di unica offerta, se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3 c.p.c. e salvo che uno dei creditori non abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti.

#### **A11 - Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista.**

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

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

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

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

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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.

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.



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 **AstaLegale**) accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla cartella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, 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'acquisito 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.**

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.**

#### **A12–Restituzione della cauzione agli offerenti non divenuti aggiudicatari**

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

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 10 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### **A13 - Termine per versamento il saldo del prezzo**

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

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

B1 - In caso di aggiudicazione, l'offerente, salvo quanto disposto al punto successivo, è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendite, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in ogni caso, **entro e non oltre 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione (termine questo non soggetto a sospensione nel periodo feriale) – salva la previsione del pagamento rateale - pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico o

assegno circolare intestato al professionista delegato n.q. sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva;

B2 - 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. Ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

B3 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento sia degli oneri fiscali e tributari (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario il 50% dei compensi spettanti al Professionista Delegato, relativi alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le spese vive di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene trasferito saranno invece integralmente a carico della procedura e prelevate dal saldo prezzo. L'importo complessivo di tali oneri accessori pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione, dovrà essere depositato, contestualmente al saldo del prezzo, 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 pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

### C) CONDIZIONI DI VENDITA

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, (anche in relazione al testo unico di cui al DPR. 06/06/2001 n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere -ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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.

2. Agli effetti del DM 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs 192/05e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, **dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;**

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

4. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

5. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed 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;

6. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà

ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 L. 28/02/85 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6/6/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento;

7. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del Tribunale di Patti;

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

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

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

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

1) Inserimento dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima sul sito ufficiale del Tribunale di Patti [www.tribunaledipatti.net](http://www.tribunaledipatti.net);

2) sul Portale delle Vendite Pubbliche;

3) sul sito [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it);

4) Newspaper Aste in formato cartaceo;

5) Newspaper Aste digitale disponibile da collegamento sul sito internet del Tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet;

6) sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.gazzettadelsud.it](http://www.gazzettadelsud.it).

Ficarra, 12\10\2024

Il professionista delegato

Avv. Francesco Marchese