



TRIBUNALE ORDINARIO DI PATTI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 48.21 R.G.E.Imm.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

Il professionista delegato **Avv. Maria Cristina Maniaci** nella epigrafata procedura esecutiva, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Patti e ss.mm.ii.,

AVVISA

CHE IN DATA **26 GIUGNO 2024 ORE 16.00** PRESSO IL RECAPITO PROFESSIONALE DELL'AVV. MARIA CRISTINA MANIACI SITO IN PIRAINO (ME) FRAZIONE GLIACA VIA NAZIONALE 150/D - per gli offerenti con modalità cartacea, E ALL'INTERNO DEL PORTALE INTERNET [HTTP://WWW.SPAZIOASTE.IT](http://WWW.SPAZIOASTE.IT), per gli offerenti con modalità telematica, SI PROCEDERÀ ALLA VENDITA GIUDIZIARIA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA (ART. 22 D.M. GIUSTIZIA 32/2015) DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO (Indicato in perizia quale lotto 1)

LOTTO UNICO COMPOSTO DA

1) piena proprietà per la quota di 1000/1000 di BOX DOPPIO a CARONIA Contrada Sugherita snc composto da: box a piano terra costituito da un unico ambiente utilizzato allo stato rustico senza intonaci ne pavimento dalla superficie catastale di mq.100,00 e da un locale seminterrato di mq.35,00. TOTALEMNT ABUSIVO E NON SANABILE.

In catasto al foglio 3 particella 311 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 133 mq, rendita 116,77 Euro, (derivante da dalla soppressione della particella 291)

Coerenze: a nord con terreno particella 351; a sud con terreno particella 424 a est terreno particella 292 appartenente alla stessa ditta e con strada di accesso facente parte della particella 424; a ovest con terreno particella 109

L'intero edificio in cui ricade il box sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

2) piena proprietà per la quota di 1000/1000 di APPARTAMENTO a CARONIA Contrada Sugherita snc. L'Appartamento sviluppa una superficie di mq 133 c.ca è posto al primo piano ed è utilizzato come abitazione ed è costituito da ingresso, un vano grande adibito a cucina soggiorno, tre camere da letto bagno e due balconi. TOTALMENTE ABUSIVO E NON SANABILE.

In catasto: al foglio 3 particella 311 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani,rendita 568,10 Euro (derivante da Soppressione della particella 291)

L'intero edificio in cui ricade l'appartamento sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

NOTE URBANISTICO – EDILIZIE – CATASTALI- PRESENZA DI DIFFORMITA'- STATO DI OCCUPAZIONE

NB: IL FABBRICATO IN CUI RICADONO GLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI E' TOTALMENTE ABUSIVO E NON REGOLARIZZABILE

Dalla perizia redatta dal tecnico nominato dal G.E. Perito Agrario dott. Vincenzo Scarpinati e depositata agli atti della procedura risulta che IL FABBRICATO IN CUI RICADONO GLI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI ai punti 1) e 2) che compongono il lotto unico posto in vendita, E' TOTALMENTE ABUSIVO E NON REGOLARIZZABILE, il perito ha riportato testualmente quanto segue:

1) “.....Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato non ha nessun titolo abitativo, da informazioni assunte al Comune di Caronia con i tecnici comunali non risulta nessun progetto presentato e nemmeno domande di sanatoria, per cui l'immobile pignorato è totalmente abusivo L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.”

2) La catastazione dell'immobile è stata effettuata il 16/11/2000 protocollo 118295

3) Gli impianti, idrico, fognario ed elettrico non sono a norma (costo stimato per la Messa a norma impianto elettrico e idrico : €2.000,00).

Dalla perizia risulta pure che all'immobile si accede da terreno (distinto in catasto con la particella n. 292) non oggetto del pignoramento, per cui nel caso in cui non potesse ritenersi costituita una servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia, l'acquirente, stante l'interclusione del fondo, dovrebbe farsi carico di dar corso ad un giudizio civile al fine di ottenere la costituzione coattiva di una servitù di passaggio su detta a norma degli artt. 1051 e 1054 c.c.

Si invitano gli offerenti a pretendere attento esame della perizia di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dal debitore che la utilizza quale abitazione principale.

La situazione di urbanistico edilizia è stata espressamente tenuta in considerazione dal perito ai fini della determinazione del prezzo.

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 24.468,00 - OFFERTA MINIMA: € 18.351,00

In caso di gara ai sensi dell'articolo 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.000,00.

*** **

Il Professionista delegato Avv. Maria Cristina Maniaci (recapiti: tel 3297451174 - mail cristinamaniaci@hotmail.com) è altresì stato nominato custode dei beni pignorati ed allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati a visionare gli immobili devono formulare la richiesta ESCLUSIVAMENTE mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima firma dell' Esperto Perito Agrario Dott. Scarpinati Vincenzo depositata in data 14.02.2022 reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (all'indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, <http://www.tribunaledipatti.net>, che deve essere sempre consultata dall'offerente unitamente alla relazione notarile depositata agli atti della procedura ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

*** **

Il professionista delegato inoltre, **DETERMINA** le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita:

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

1. OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE:

le operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono le seguenti:

- 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;
- 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;

- 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.
- 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.

2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE/TRASMISSIONE DELL'OFFERTA:

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto. Le offerte di acquisto potranno essere depositate a partire dal novantesimo giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto. Le offerte di acquisto dovranno essere alternativamente redatte e presentate: o in FORMATO CARTACEO oppure CON MODALITÀ TELEMATICHE secondo le indicazioni di seguito riportate.

OFFERTA CARTACEA

3. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ CARTACEA:

le offerte di acquisto dovranno essere presentate in BOLLO ed in busta chiusa **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, esclusi sabati e festivi** (nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con lo stesso orario), **presso il recapito del professionista delegato Avv. Maria Cristina Maniaci sito in via Nazionale 150/d di Piraino frazione Gliaca, previo appuntamento telefonico al n. 3297451174, e comunque (anche senza previo appuntamento) dalle ore 10.00 alle ore 12.00 del giorno antecedente la data della vendita.**

Sulla busta dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura (avv. Maria Cristina Maniaci) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né 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.

4. CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA:

l'offerta, redatta in forma scritta in regola con il BOLLO e sottoscritta deve contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. 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. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri.
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita (c.detta offerta minima);
- d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

5. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE:

All'offerta presentata con modalità cartacea dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE** di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a **"E.I. TRIBUNALE PATTI PROC. ESEC. 48/2021"** di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che, in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, sarà trattenuta a titolo di multa.

All'offerta andranno allegati:

- Copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 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 la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- Copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

OFFERTA TELEMATICA

6. 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 (nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con lo stesso orario), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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.

7. CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA:

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale) dovrà essere conforme 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, e 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. 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. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri.

- l'offerta dovrà altresì contenere: - 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 professionista delegato 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 a base d'asta nel presente avviso di vendita; - l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento; - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione; - le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione; - l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa. - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni; - ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata. Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 – 02800300 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

8. ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI PRESTAZIONE DELLA CAUZIONE:

All'offerta presentata con modalità telematica dovrà essere allegata idonea documentazione comprovante l'avvenuto versamento della cauzione, d'importo almeno pari al 10% 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 con indicazione del CRO;

Il versamento della cauzione di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente presso UniCredit spa agenzia di Patti intestato a "EI TTRIBUNALE PATTI PROC ESEC 48.2021 " al seguente IBAN: IT56L02008000106525072 con causale: "versamento cauzione"

ATTENZIONE: la cauzione dovrà essere accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte e dunque l'offerta si riterrà inefficace/invalida e sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il suddetto termine.

All'offerta andranno allegati altresì i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- Copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 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 la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- Copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.
- dichiarazione sottoscritta dall'offerente di aver preso visione della perizia di stima;

9. POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI:

qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano valori d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato nella misura di un quarto. Intale caso potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

10. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA:

salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

11. 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.

12. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA:

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

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.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso;

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 2 (due) minuti dall'offerta precedente, il rilancio non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due 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 o assenza degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); si precisa che: a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; b) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Si avverte che non si farà luogo ad aggiudicazione quando nel caso di un'unica offerta inferiore al prezzo base sia stata avanzata istanza di assegnazione ovvero qualora venga ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

Allo stesso modo non si farà luogo ad aggiudicazione anche quando nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base sia stata presentata istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

13. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

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, la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (che deve essere indicato nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico entro 10 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita delegata.

14. TERMINI PER IL SALDO PREZZO e ONERI ACCESSORI:

in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine (non soggetto a sospensione feriale).

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e quindi anche

dell'IVA, nella misura di legge, se dovuta nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché le spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della registrazione, trascrizione e volturazione catastale.

Pertanto, nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al versamento di una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento di tali oneri. Qualora le somme versate dovessero essere insufficienti l'aggiudicatario dovrà integrare nella misura indicata dal professionista delegato nel termine di 15 giorni dalla richiesta inoltrata a mezzo pec o raccomandata. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, 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;

15. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

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

16. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al 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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

17. salvo quanto disposto al seguente punto il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo);
18. 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 delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sopra; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
19. l'aggiudicatario può, per il pagamento del saldo prezzo, fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato. In tale caso le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
20. L'aggiudicatario come anche l'assegnatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e quindi anche dell'IVA, nella misura di legge, se dovuta nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché le spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della registrazione, trascrizione e

volturazione catastale.

21. Pertanto, nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al versamento di una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento di tali oneri. Qualora le somme versate dovessero essere insufficienti l'aggiudicatario dovrà integrare nella misura indicata dal professionista delegato nel termine di 15 giorni dalla richiesta inoltrata a mezzo pec o raccomandata. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE
CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI - AVVERTENZE

Della vendita sarà data pubblica notizia come da ordinanza di delega, il professionista delegato, inoltre,

RENDE NOTO

- a) 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 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. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- b) Agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, con la presentazione dell'offerta si dichiara edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensa 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.
- c) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ove cancellabili che saranno cancellate a cura e spese della procedura sono invece a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario del bene pignorato la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento di esso nonché le relative spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della registrazione, trascrizione e volturazione catastale;
- d) domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. C.P.C.)
- e) la verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., sopra richiamata. L'elaborato peritale/relazione, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.
- f) L'attestazione di cui art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie. Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.
- g) Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia/relazione tecnica più volte menzionata. Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.
- h) Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 ovvero relativamente all'esistenza di opere abusive, sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento o del minore o maggiore termine previsto da leggi speciali per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici

competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

- i) La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art. 30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.
- j) la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.
- k) l'onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n° 152 del 3 aprile 2006 («Norme in materia ambientale») rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica. Se il bene aggiudicato rientra nel demanio culturale, il delegato presenterà denuncia al Ministero dei beni culturali entro trenta giorni dalla aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 59, 2° comma, lettera b), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42; in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso a seguito del mancato esercizio della prelazione a favore dello Stato.
- l) Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.
- m) Paggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al professionista delegato contestualmente al saldo prezzo e comunque non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo.**
- n) l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (all'indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, <http://www.tribunaledipatti.net>.
- o) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- p) maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.
- q) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al Custode Giudiziario
- r) nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (cfr. art. 174 disp.att. c.p.c.).
- s) in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.
- t) in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

Piraino li 01.03.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Maria Cristina Maniaci