



N. 100/2016 R.G.E.

TRIBUNALE DI PATTI  
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Barbara Schepis  
nella procedura esecutiva proposta da  
UNICREDIT SpA

visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Patti, Dr. Ugo Scavuzzo, in data 29.09.2017, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nonché la successiva rimodulazione della delega delle operazioni di vendita emessa in data 11.05.2018;  
ritenuto che il precedente esperimento di vendita è andato deserto e che è necessario, pertanto, rifissare la vendita del bene pignorato al prezzo ribassato di un quarto rispetto all'ultimo avviso di vendita, secondo le prescrizioni contenute nella suddetta rimodulazione di delega;  
visto l'art. 569 cod. proc. civ.,

AVVISA

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la **vendita senza incanto** dei seguenti immobili:

**LOTTO 1:** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un **appartamento** sito in Patti, Contrada Rasola snc, frazione località Cuturi, posto al piano S1-T, avente superficie commerciale di mq. 180,02, facente parte della lottizzazione convenzionata "Patti due IIB lotto" - corpo D/1, costituito da due livelli collegati da scala interna, composto a piano sottostrada (a m. -1,10 circa rispetto al piano strada inferiore) da cantina (attualmente destinata a pranzo soggiorno), altro vano (attualmente destinato a cucina), un ripostiglio un corridoio di disimpegno, un wc e corte di pertinenza antistante e retrostante; a piano terra da vano pranzo/soggiorno, una cucina (attualmente destinata a ripostiglio), una lavanderia (attualmente destinata a camera da letto), due camere, bagno, wc, ripostiglio (cabina armadio) e disimpegno, oltre a tre balconi, la quota indivisa del sub 1- quale parte comune ai sub 11-12-13 destinata a parcheggio, oltre che parte, in comune al solo sub 12, costituita da scala e da ballatoio di accesso al piano.

L'unità al piano S1 confina a nord con strada; ad ovest con la corte comune (sub 1); a sud con intercapedine ed a est con unità immobiliare di altra ditta di cui al sub 12. Il piano terra, da cui si accede anche da un ballatoio della scala comune posta lato ovest ed individuata al sub 2, confina ad est con il sub 13 ed è posto sotto l'area di impronta al primo piano di cui ai sub 11 e 12, tutti di altre ditte.

E' censito in Catasto Fabbricati al foglio 9 particella **1076 sub 4**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 7, cons. 6,5 vani, rendita Euro 386,05.

L'immobile è stato edificato in forza di Concessione edilizia N. 9/2000, per lavori di costruzione di fabbricati "a-d-e" nel lotto "A" del piano di lottizzazione convenzionata "Patti Due III° lotto" in località Rasola, rilasciata il 13/03/2000 con il n. 9 di protocollo.

L'immobile risulta ad oggi privo del certificato di agibilità.

Sono state, altresì, rilevate talune difformità urbanistiche, analiticamente descritte nella relazione di stima a firma dell'Ing. Ivan Joseph Duca in data 22.08.2017 cui si fa espresso rinvio; pertanto, l'immobile risulta, allo stato, non conforme ma regolarizzabile.

Si dà, a tal proposito, espressa avvertenza che l'aggiudicatario potrà, qualora ne ricorrano i presupposti (all'uopo si fa espresso rinvio a quanto indicato nella relazione di stima agli atti della procedura), avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del testo unico di cui al D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28.2.1985, n. 47.



In particolare, si evidenzia che per il lotto in questione, sebbene siano state realizzate alcune delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla convenzione urbanistica n. 111.756 del 26/09/1995 registrata in Patti in notar Antonio Buono secondaria il 10/10/1995 rep. n. 601, le stesse opere non sono state collaudate e prese in carico dal Comune che ha, solo di recente (2014), provveduto ad una consegna parziale delle opere afferenti ad altro lotto del medesimo pdl. Questo incide sia sulla stato delle strade di accesso al complesso e della relativa impiantistica pubblica sia, soprattutto, sulla possibilità che i fabbricati realizzati ottengano le prescritte agibilità.

Queste ultime, infatti, in atto, non rilasciabili in conseguenza della mancata ultimazione, cessione e consegna delle predette opere primarie: peraltro, lo stato di insolvenza delle imprese realizzatrici il pdl, il quale ha comportato il fallimento di alcune di queste, impedisce di completare le opere (non sono state rinvenute polizze fidejussorie al riguardo). Potrebbe essere richiesto un contributo pro quota ai vari proprietari, che sono subentrati negli obblighi convenzionali, per poter realizzare quanto mancante, stante che gli oneri di urbanizzazione primaria non sono stati pagati in ragione del fatto che le opere andavano realizzate e cedute.

Il tutto, come risulta dalla suddetta relazione di stima in atti redatta il 22.08.2017, cui si fa espresso ed integrale rinvio.

**Prezzo base: € 61.594,00; Offerta minima: € 46.196,00;** Rilancio minimo: € 1.000,00.

Data dell'esame delle offerte: 10 settembre 2019 ore 12,30.

Luogo di esame delle offerte: Tribunale di Patti, Aula d'udienza.

Il bene di cui sopra è meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Ivan Joseph Duca in data 22.08.2017, 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.

Brolo, 29 aprile 2019.

Il professionista delegato  
Avv. Barbara Schepis



## CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Patti, entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita. 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 e la data della vendita.

Nessun'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.

Le buste contenenti le offerte di acquisto saranno aperte dal delegato il giorno della vendita, all'orario fissato ed alla presenza degli offerenti.

2) L'offerta, debitamente sottoscritta, dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, visura camerale se l'offerente è una società, recapito telefonico ed indirizzo di posta elettronica (anche certificata, ove esistente) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

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

c) l'indicazione del prezzo offerto, CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD  $\frac{1}{4}$  ( E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE), del **tempo del pagamento (in ogni caso, a pena di inefficacia, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, suscettibile di sospensione feriale dal'1 al 31 agosto)** e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché 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.);

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

3) Nel caso in cui 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 per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Procedura esecutiva N. 100/2016 RGE Tribunale Patti**", seguito dal numero della procedura, per un **importo minimo pari al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base)**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; il 10% e' l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche cauzione più alta.

5) **Il termine di 120 per il versamento del saldo è il termine massimo: resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta.** Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire in favore del creditore fondiario, laddove presente nella procedura quale precedente ovvero creditore intervenuto, con le modalità e nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato.



6) L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se la offerta e' la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.

7) In caso di più offerte valide (**è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base**), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci.

In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta e saranno applicati i seguenti criteri:

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.

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

8) L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione:

a) Nel caso di unica offerta, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o sia ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ;

b) Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

9) Il pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione – salva la previsione del versamento rateale - pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario (i cui estremi verranno comunicati dal professionista delegato) ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “**Procedura esecutiva N. 100/2016 RGE Tribunale Patti**” da consegnarsi a mani del professionista delegato, che ne rilascerà quietanza; con analoghe modalità dovranno essere versate le spese inerenti al trasferimento, per l'ammontare indicato dal delegato. E' possibile, per gli eventuali interessati, stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

**10) Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.**

Pertanto, l'aggiudicatario dovrà depositare, **contestualmente al saldo del prezzo**, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

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

12) Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e 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;**

13) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. **Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.** Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario del bene pignorato la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento di esso, spettanti al professionista delegato a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 nonché le relative spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della registrazione, trascrizione e volturazione catastale. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

14) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico con le seguenti modalità:

L'ordinanza unitamente alla perizia di stima dovrà essere pubblicata sul PORTALE delle VENDITE PUBBLICHE, nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Patti;  
su Newspaper Aste curato da ASTALEGALE.net in formato cartaceo;  
su Newspaper Aste digitale curato da ASTALEGALE.net disponibile da collegamento sul sito internet del Tribunale ed apposita applicazione per smartphone e tablet;  
sul sito [www.TEMPOSTRETTO.it](http://www.TEMPOSTRETTO.it);  
sul sito del Quotidiano di Sicilia online.

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 gg. liberi.

Per eventuali ulteriori informazioni potrà essere contattato il custode giudiziario nonché professionista delegato, Avv. Barbara Schepis, ai seguenti recapiti: 0941561448; 3473480850; [barbara.schepis@gmail.com](mailto:barbara.schepis@gmail.com).

Brolo, 29 aprile 2019.

Il professionista delegato  
Avv. Barbara Schepis

