



N. 63/01 R.G.E.

**TRIBUNALE DI PATTI  
AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato avv. Santa SCAFFIDI FONTI  
nella procedura esecutiva proposta da  
LUCULLO S.R.L. già FINANZIARIA SAN GIACOMO S.P.A.  
visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del  
Tribunale di Patti in data 19.12.2013 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. ed il successivo  
provvedimento in data 01.02.2018;  
ritenuto necessario pertanto fissare la vendita dei beni pignorati;  
visto l'art. 569 cod.proc.civ.

**AVVISA**

che nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita senza incanto dei seguenti  
immobili:

**LOTTO 1:**

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a bar-ristorante  
sito in comune di S.Angelo di Brolo -Me- Contrada Fornace e con  
spazio frontistante adibito a parcheggio.

Composto da un unico immobile con destinazione ricettiva,  
denominato "Il Poggio".

Consiste di un piano terra rialzato adibito a bar, ristorante, pizzeria e  
di un parziale piano seminterrato comprendente la cucina, la dispensa,  
la cella, l'anticella e servizi annessi.

Nella parte corrispondente l'ingresso principale sono ubicati un ampio  
terrazzo, un porticato ed una scalinata che collega i locali interni posti  
al piano terra con lo spazio libero frontistante il fabbricato, ove è  
ubicato un ampio parcheggio interamente recintato e con cancello. Ad  
esso si accede dalla Strada Provinciale n° 140 S.Angelo di Brolo  
Fondachello.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **493**.

Lo spazio libero frontistante il fabbricato, con una superficie di mq  
140,00 è destinato a parcheggio di pertinenza dello stesso fabbricato.

**ESSO E' STATO ASSENTITO NELLE PRATICHE EDILIZIE,  
LICENZA DI COSTRUZIONE N°29/72 DEL 20.12.1972 E  
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 15/94 DEL  
27.07.1994, RIGUARDANTI IL FABBRICATO. RICADE NEL  
VIGENTE P.R.G. IN ZONA CTA "TURISTICO  
ALBERGHIERA". LA SUA VOLUMETRIA E' STATA  
AMPIAMENTE ASSENTITA DALLA COSTRUZIONE  
ESISTENTE.**

Identificati in catasto rispettivamente: il fabbricato alla partita 1187  
foglio 18 mappale 45 categoria C/1, classe 4, della superficie catastale  
di mq 271, posto al piano T-S1, - rendita: 8.943,43.

Mentre il parcheggio: foglio 18 mappale 46 classe 3, della superficie  
catastale di mq 140, rendita 224.

**Prezzo base: € 27.404,00 – offerta minima 20.553,00- Rilancio minimo: € 1.000,00**  
data dell'esame delle offerte: **10.09.2019 ore 9.30**

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

### LOTTO 3:

Piena Proprietà per la quota di 500/1000 relativamente a Terreno agricolo sito in comune di Naso -Me- C.da Macogna.

Superficie complessiva di circa mq **3788**.

Identificato in catasto:

- foglio 6 mappale 191 classe 3, della superficie catastale di mq 530, - rendita: 1,78.
- foglio 6 mappale 198 classe 2, della superficie catastale di mq 1480, - rendita: 5,73.
- foglio 6 mappale 199 classe fabb.rurale, della superficie catastale di mq 38.
- foglio 6 mappale 206 classe 2, della superficie catastale di mq 1740, - rendita: 6,74.

**Prezzo base: euro € 2909,00 – offerta minima 2182,00 - Rilancio minimo: € 500,00**

data dell'esame delle offerte: **10.09.2019 ore 9.30**

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

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto architetto Maria Nuccia Calanni Macchio depositata in Cancelleria in data 25.01.2006, 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 ordinanza di delega.

Patti, 22.05.2019

Il professionista delegato  
Avv. Santa SCAFFIDI FONTI  


## CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE

**1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno presentate in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita 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;
- e 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.

**2. CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta, in bollo conforme al vigente importo, debitamente sottoscritta, dovrà contenere:

- Complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico 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; ove l'offerente sia una persona giuridica dovranno essere indicati la denominazione sociale, la sede, il codice fiscale o la partita iva, i dati anagrafici completi del legale rappresentante ed all'offerta dovranno essere allegati le autorizzazioni necessarie, compreso il certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese, copia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- è sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., purchè in possesso di procura speciale notarile di epoca antecedente alla presentazione dell'offerta;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che **POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD ¼ (E QUINDI VALIDA L'OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)**;
- indicazione del termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (con sospensione nel periodo feriale); resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere stato edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;

**3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**

- Fotocopia di un valido documento d'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 (avvocato);
- Copia 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;

#### **4. POSSIBILITA' DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIU' BENI:**

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 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.

#### **5. MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:**

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente e codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N...", 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.

#### **6. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA:**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è 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 anche essere quella formulata dall'offerente non presente.

#### **7. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA:**

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno della vendita all'orario sopra indicato. In caso di più offerte valide, 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 (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. 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. TERMINI PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE:**

In caso di aggiudicazione, il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Il termine di 120 giorni (soggetto a sospensione feriale) per il versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita e correlati al trasferimento del bene, è il termine massimo. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà, comunque, essere effettuato entro detto termine, **pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione.** L'importo complessivo degli oneri accessori a carico dell'aggiudicatario, **da versare contestualmente al saldo del prezzo,** sarà tempestivamente comunicato – anche forfettariamente in misura pari al 30% del prezzo di aggiudicazione - dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

## DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico o assegno circolare intestato al professionista delegato n.q. sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione feriale);

2. 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 DPR 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto Legislativo 10 settembre 1993 nr. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto previsto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

3. Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, **le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo**, 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 d'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, cpc, 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 del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di euro ... 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 previsto 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.

**Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è anche tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché a tutti i compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.** 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 sarà tempestivamente comunicato – anche forfettariamente in misura pari al 30% del prezzo di aggiudicazione - dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento dal parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. 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 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.

### 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 nr. 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.
- B) La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta 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;
- C) Ai sensi e per gli effetti del DM 22.01.2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 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 quantificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze;**
- D) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 nr. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 nr. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- E) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- F) Qualora l'aggiudicatario non l'esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- G) L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con il presente avviso sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del Tribunale di Patti;
- H) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
- I) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- J) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:  
L'ordinanza di vendita unitamente alla perizia di stima dovrà essere pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito ufficiale del Tribunale di Patti;  
su Newspaper Aste in formato cartaceo;  
su Newspaper Aste in formato digitale disponibile da collegamento sul sito internet del Tribunale da apposita applicazione per smartphone e tablet;  
sul sito gazzettadelsud online;  
sul portale quotidiano di Sicilia.  
Capo d'Orlando, 22.05.2019

Il Professionista Delegato  
Avv. Santa SCAFFIDI FONTI  
*Santa Scaffidi Fonti*