

**Avv. Maria Cristina Maniaci**  
Professionista Delegato

Proc. N. 84/16 R.G.E.I. Trib. Patti



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PATTI**  
**GIUDICE DOTT.UGO SCAVUZZO**  
Procedura esecutiva n. 84/2016 R.G.E.Imm.

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**1° ESPERIMENTO**

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,

**AVVISA**

CHE NELLE DATE E NEI LUOGHI SOTTOINDICATI, AVRÀ LUOGO DINNANZI A SÉ LA **VENDITA SENZA INCANTO DEI SEGUENTI BENI IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

**Piena proprietà per la quota di 100/100 di villa singola sita in CAPO D'ORLANDO (ME) CONTRADA SCAFA, della superficie commerciale di 206,64 c.ca composta da un fabbricato a due elevazioni fuori terra, oltre al piano cantinato e alla copertura a terrazzo praticabile.** Il locale seminterrato è composto da un ampio locale destinato a cantina, con annesso servizio igienico, e da garage privato; il piano terra, destinato alla zona giorno, è composto da cucina abitabile con annesso ampio soggiorno-salone e wc. Il primo piano è destinato alla zona notte e comprende una camera da letto matrimoniale con annesso bagno, una camera da letto e un wc. Il solaio di copertura è destinato ad ampio terrazzo e vi si accede tramite una scala a chiocciola posta sul balcone. In catasto al foglio 9 particella 1427 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani, indirizzo catastale: c/da Scafa, piano: S1-T-1-2. Coerenze: Nord: strada di lottizzazione; Sud: Terreno; Est: abitazione in villino altra proprietà; Ovest: abitazione in villino altra proprietà; L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato, e piano terrazzo.

NOTE: Come risulta dalla perizia in atti, l'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli: Concessione edilizia N. 07/2006, per lavori di Realizzazione di una villetta unifamiliare a due elevazioni fuori terra più piano cantinato, presentata il 01/04/2005 con il n. 8323 di protocollo, rilasciata il 02/02/2006 con il n. 7 di protocollo, agibilità del 04/06/2005 Variante alla C.E. n. 317/2003; L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità n. 11 del 20/02/2007; Autorizzazione edilizia N. 138/2008, per lavori di realizzazione di volumetrici sull'immobile ricadente sulla part.1427 foglio 9, zona C0,5 del PRG., presentata il 28/02/2008 con il n. 5639 di protocollo, rilasciata il 13/06/2008 con il n. 138 di protocollo. I lavori autorizzati non sono stati eseguiti.

Il perito ha rilevato le seguenti **DIFFORMITÀ EDILIZIE/URBANISTICHE SANABILI**: Ampliamento superficie vano garage, realizzazione finestra luce vano scala, ampliamento superficie balconi, realizzazione locale tecnico al piano seminterrato. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di S.C.I.A. costi stimati per la regolarizzazione: € 7.500,00

**PREZZO BASE: € 488.431,00 - OFFERTA MINIMA: € 366.324,00**

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € 1.000,00

**LUOGO DEPOSITO OFFERTE: PRESSO IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**DATA DI ESAME DELLE OFFERTE: 14 GIUGNO 2018 ORE 11.00**

**LUOGO DI ESAME DELLE OFFERTE: TRIBUNALE DI PATTI: SALA AVVOCATI.**

Il Professionista delegato **Avv. Maria Cristina Maniaci** è altresì stato nominato altresì custode dei beni pignorati ed allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita e prenotazioni per la visione dei beni previo appuntamento - tel 3297451174 - mail [cristinamaniaci@hotmail.com](mailto:cristinamaniaci@hotmail.com)

\*\*\* \*\*

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Ing. Ceraso Calogero depositata in data 29.01.2018, disponibile sul sito <http://www.tribunaledipatti.net>, e sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> che deve essere consultata dall'offerente, unitamente alla relazione notarile a firma del Notaio Francesco Leo, 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**

1. **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:** le offerte di acquisto in BOLLO dovranno essere presentate in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e dei giorni festivi presso il recapito del professionista delegato Avv. Maria Cristina Maniaci sito in via Nazionale 150/d di Piraino frazione Gliaca, preferibilmente nel rispetto del seguente calendario: giorno 11.06.2018 dalle ore 16.00 alle ore 19.00, giorno 12.06.2018 dalle ore 16.00 alle ore 19.00 e giorno 13.06.2018 dalle ore 10.00 alle ore 12.00 o anche in orari e date diverse da quelle indicate, o anche previo appuntamento telefonico al n. 3297451174.  
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 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.
2. **CONTENUTO DELL'OFFERTA:** l'offerta 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;
  - 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 nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;  
il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (con sospensione nel periodo feriale);
  - d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
3. **DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA:**
  - Copia del documento di identità 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.
4. **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;

5. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un ASSEGNO BANCARIO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE di agenzia operante in Italia, ovvero un vaglia della Banca d'Italia o vaglia postale "rosa", intestato a "proc. N. 84.16 RGEI Trib. Patti" di importo pari almeno 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 del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
6. 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;
7. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA: le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti, delle parti e dei loro avvocati, il giorno fissato per la vendita all'orario sopra indicato; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. 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); Ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi del pagamento e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta. se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Tuttavia, se sono state presentate istanze di assegnazione ed il prezzo della migliore offerta o di quella presentata per prima è inferiore al prezzo base del presente avviso di vendita, si procederà all'assegnazione e non alla vendita, all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.
8. TERMINI PER IL SALDO PREZZO: 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 (soggetto a sospensione feriale);
9. 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.
10. 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

1. salvo quanto disposto al seguente punto sub 2) il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico 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 nel periodo 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 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 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 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;
  4. nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e quindi anche dell'IIVA, 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. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato 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 da 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 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

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

#### RENDE NOTO

- a) che 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;
- b) che 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; 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
- c) che 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, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge;
  - d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri 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 ;
  - e) che, qualora l'aggiudicatario non lo 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;
  - f) che 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, [www.tribunale.patti.giustizia.it](http://www.tribunale.patti.giustizia.it)
  - g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
  - h) che 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;

**A V V E R T E**

- a. che 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;
- b. che, 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.;
- c. che, qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicità non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicità non saranno effettuate e che se ciò accadrà per due volte l'esecuzione sarà PREVIA FISSAZIONE d'udienza dichiarata improcedibile.
- c.1 che, qualora, sia omessa la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, naturalmente quando diverrà obbligatoria, la procedura verrà dichiarata estinta.

Piraino il 14 marzo 2018

*Il Professionista Delegato*  
*Avv. Maria Cristina Maniaci*  
