



N. 57/2024 R.G.E.

TRIBUNALE DI PATTI
AVVISO DI VENDITA
ASTA TELEMATICA SINCRONA PURA
Esperimento n. II

Il professionista delegato avv. Maria Tindara Impellizzeri nella procedura esecutiva immobiliare promossa da

BCCNPLS2019 S.R.L

visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Patti in data 21/07/2025 ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c così come integrato dalla circolare del Tribunale di Patti del 15-02-2022;

visto il provvedimento del 06-03-2026 con cui il G.E ha nominato il gestore della vendita delegata;

ritenuto necessario, pertanto, fissare la vendita dei beni pignorati visto l'art. 569 c.p c.

AVVISA

Che il giorno **21 luglio 2026 alle ore 9.30** avanti a sè presso la sala aste del Tribunale di Patti esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma <http://www.spazioaste.it> avrà luogo la vendita senza incanto con modalità sincrona pura ex art. 21 D.M. n.32 /2015 tramite il gestore delle vendite telematiche astalegale.net

Del seguente bene così identificato:

LOTTO 2:

A: Piena proprietà per la quota di 1000/1000

-Sottotetto non abitabile ad Acquadolci Via Enea snc della superficie commerciale di 68 mq.

Locali sottotetto posti al piano terzo del fabbricato, ancora allo stato rustico, privi di impianti e finiture. A tali unità si accede attraverso i sub 107 e 112, rispettivamente ballatoio e terrazzo identificati come beni comuni non censibili a



servizio dei sub 113 e 114.

L'unità immobiliare è posta al piano terzo Identificazione catastale:

. foglio 5 particella 1908 sub 113 (catasto Fabbricati) categoria F/3 indirizzo catastale: Via Etnea piano terzo

. foglio 5 particella 1908 sub 114 (catasto Fabbricati) categoria F/3 indirizzo catastale: Via Etnea piano terzo

Prezzo base: 25.181,25 (*venticinquemilacentoottantuno /25*) Pari al 75% del prezzo base

Offerta minima: 18.885,93 (*diciottomilaottocentoottantacinque /93*) Pari al 75% del prezzo base

Rilancio minimo € 1.000,00

STATO DI POSSESSO ATTUALE

Libero

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile come da perizia di stima cui si rimanda per completezza, risulta edificati in conformità ai seguenti provvedimenti concessori: Concessione edilizia n. 43/95 e n. 39/1999 e successive varianti-

GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fusione delle due unità immobiliari mediante creazione di un unico ingresso. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione della sagoma del sub 112, bene comune non censibile esclusivo dei sub 113 e 114 e fusione delle due unità immobiliari mediante creazione di un unico ingresso. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima e nelle successive integrazioni a firma dell'esperto **Ing Dario Mami** disponibile



su rete Internet all'indirizzo "<http://www.tribunaledipatti.net>" gestito da Astalegale.net che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne eventuali irregolarità urbanistiche e 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.

Maggiori informazioni sulla vendita e prenotazioni per la visione dei beni possono essere richieste al custode e professionista delegato avv. Maria Tindara Impellizzeri, con studio in Capo D'Orlando, Via Lucio Piccolo,10 tel 388-6006300, email: mtimpellizzeri@virgilio.it, pec:avv.mtimpellizzeri@pec.giuffre.it

Patti li 09/03/2026

Il professionista delegato

avv. Maria Tindara Impellizzeri

firmato digitalmente





TRIBUNALE ORDINARIO DI PATTI
DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE
IMMOBILIARI
CONDIZIONI DI VENDITA SINCRONA PURA
MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Con esclusione del debitore e degli altri soggetti non ammessi per legge, chiunque può presentare offerte di acquisto, che potranno essere redatte e presentate **solo con modalità telematiche.**

Gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it

1) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICHE

- Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”, **entro le ore 12, 00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull’avviso), inviandole all’indirizzo **PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

- 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 e 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'art. 12, comma 1 lettera n) del D.M. n.32/2025, 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 arti 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

Per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'**offerente** e del **presentatore dell'offerta**. L'offerente è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile, e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione. Il presentatore dell'offerta è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

La figura dell'offerente e quello del presentatore dell'offerta possono coincidere, ma possono anche rimanere distinte.

In particolare al momento della presentazione dell'offerta, possono



verificarsi 3 ipotesi:

a) L'offerente e il presentatore coincidono :

in tal caso, l'offerente deve disporre di una casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale.

Disporre di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella pec identificativa, c.d. pec-id, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32-2015 il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica).

b) L'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata:

in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la pec di un altro soggetto, detto presentatore per inviare l'offerta e gli effetti di una eventuale aggiudicazione saranno in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la pec del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto il conferimento di procura al presentatore dell'offerta.

c) L'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente non possiede una firma digitale né una pec:

in tal caso, chi intenda formulare una offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da un notaio (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura notarile) rilasciata nelle suddette forme anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, coma 4 e 5 del D.M. n. 32-2015.

2) CONTENUTO OFFERTA TELEMATICA

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

- 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**, tranne l'ipotesi di partecipazione per persona da nominare tramite avvocato, incaricato con procura notarile).

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati).

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita (E'QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE);

- 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 di rito;
- l'eventuale recapito di telefonia (fissa e/o mobile) ove ricevere comunicazioni;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza gli saranno fatte presso la cancelleria);
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) 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. La ricevuta di pagamento dovrà essere allegata all'offerta.

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. L'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

-L'offerta di acquisto non è efficace se previene oltre il termine di sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra 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 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13 e dalle ore 14 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì escluso i festivi.

3) ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- Copia del documento d'identità in corso di validità del codice fiscale dell'offerente;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Se l'offerta viene presentata a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, l'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale;
- Copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di 10 giorni, 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;



-Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

-Idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione **della cauzione** a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2^o comma dell'art. 587 c.p.c.;

-Il versamento della cauzione deve essere effettuato con **bonifico bancario sul conto corrente aperto presso UNICREDIT agenzia di Brolo con IBAN IT 74J0200882080000107351979 intestato a "procedura esecutiva immobiliare N 57/2024 Tribunale Patti" con causale: "Versamento cauzione – indicare il lotto per il quale si partecipa"**

ATTENZIONE: l'offerta si riterrà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte. Si invitano pertanto gli offerenti ad effettuare il versamento con congruo anticipo.

4) ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale **www.spazioaste.it**. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

5) 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.

6) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilita con modalità sincrona pura. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. del 26-02-2015 n.32 artt. 12 2 segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel



manuale utente pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line.

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

Qualora siano presentate più offerte telematiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. A parità di prezzo offerto ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta telematica pari o superiore al prezzo base dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, l'ufficio si riserva di non dar luogo alla aggiudicazione:

- A) quando ritiene che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata o comunque superiore all'offerta per l'asta;
- B) Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al portale del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it).

Pertanto 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. Entro mezz'ora dall'inizio delle stesse,



Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero all'indirizzo PEC utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta le credenziali per l'accesso al portale **www.spazioaste.it** ed un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Il giorno dell'asta all'ora stabilita per la vendita, gli offerenti interessati a partecipare alla eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "On line" tramite l'area riservata, accedendo alla stessa con le credenziali personali ricevute. Non abbandonare subito la connessione in caso di ritardato collegamento in quanto per qualsiasi motivo l'asta potrebbe ritardare (ad. es. poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista per quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita).

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 delle buste 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona 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 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 di acquisto, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 120 secondi, dall'offerta precedente non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 2 minuti senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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. Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, sarà proclamato aggiudicatario chi ha fatto la migliore offerta, che sarà determinata applicando, in ordine di elencazione, i seguenti criteri:

- a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a 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) 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.

7) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

DOCUMENTAZIONE ANTIRICICLAGGIO

Salvo quanto disposto dal successivo capoverso, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, **entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (pena la decadenza dall'aggiudicazione non suscettibile di sospensione feriale in base a quanto statuito nella sentenza Cassazione civile sez. III 08/06/2022 n. 18421).** L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, ai sensi del novellato art.585 comma 4° c.p.c. con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, deve fornire al Giudice dell'Esecuzione o al Professionista Delegato le informazioni prescritte di dall'art. 22 del Decreto legislativo 21 novembre 2007, n231



E' prevista la possibilità per gli eventuali interessati, di 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;

Mutuo Fondiario. - Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal Professionista Delegato. Ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate nel capoverso precedente. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Oneri aggiudicazione Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali). A tal ultimo fine, **l'aggiudicatario dovrà depositare contestualmente al saldo del prezzo una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione**, qualora questa somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto nella misura comunicatagli dal professionista delegato entro il termine di 15 giorni dalla predetta comunicazione (da



inviarsi a mezzo pec o raccomandata A.R.) pena la decadenza dall'aggiudicazione. Si evidenzia che l'art. 2, comma 7° del D.M. 15 ottobre 2015 n.227 pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso al professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

8) RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

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

9) IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica

10) GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITA'

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.

11) LA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso e ne costituisce parte integrante

12) LA CONFORMITA' CATASTALE

L'attestazione di cui all'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.

13) IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizi 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

14) EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (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 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.).

15) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

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.

16) CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

S'informa che 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.

17) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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.

18) LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (salvi quelli incancellabili per legge). Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le iscrizioni, le trascrizioni e le altre efficienze gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

19) DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE

Si informa che 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



(cf. art.174 disp. Att. C.p.c.)

20) SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI

Ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice delle Esecuzioni sentito il debitore, può sospendere per una sola volta il processo fino a 24 mesi su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a 15 giorni prima dell'incanto.

21) RINVIO DELLA VENDITA

Il rinvio della vendita in base al disposto dell'art. 161 bis disp att. cpc., può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e 580 c.p.c.

22) MANCATO PAGAMENTO PUBBLICAZIONI

Nel caso in cui i creditori a carico dei quali sono stati posti provvisoriamente gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e il comportamento omissivo dei creditori, sarà valutato ai fini della dichiarazione d'improcedibilità della procedura.

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

PUBBLICITA'

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

1-Pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima sul portale delle vendite pubbliche PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti del Tribunale di Patti www.tribunale.patti.giustizia.it,

2 Su Newspaper Aste digitale disponibile da collegamento sul sito internet Tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet;

3 Sul sito www.TEMPOSTRETTO.it;

4 sui siti internet: www.subito.it, www.immobiliare.it;

siti www.tribunale.patti.giustizia.it,

5 Sarà inoltre pubblicato su Gazzetta del Sud formato cartaceo.



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

Patti 09-03-2026

Il professionista delegato
(avv. Maria Tindara Impellizzeri)

Firmato digitalmente

