



N. 52/2024 R.G.E.

TRIBUNALE DI PATTI

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Michela Agata La Porta

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
MODALITA' DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA PURA –I ESPERIMENTO**

Il professionista delegato Avv. Ivan Segreto, visti i provvedimenti di delega alla vendita emessi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Patti in data 24/02/2026; ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; ritenuto necessario, pertanto, fissare la vendita dei beni pignorati;
visto l'art. 569 c.p.c.

AVVISA

che nella data sotto indicata si terrà la vendita senza incanto, in modalità telematica (ovvero esclusivamente con la partecipazione degli offerenti in modalità telematica) ex D.M. Giustizia n.32/2015 dei seguenti beni immobili:

LOTTO N.1 (unico): Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Ficarra (Me) Via Gebbia, n.14, composto da ingresso corridoio, 3 camere, cucina, WC, 2 locali di sgombero sottotetto e balcone. Posto al piano terzo senza ascensore, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 159. Id. cat. fabbricati nel foglio 16 mappale 252 subalterno 45, cat. A/4, classe 5, superficie catastale totale 159 mq, composto da 5,5 vani, piano 3, - rendita: Euro 224,40.

**Prezzo base: €69.332.50 offerta minima: €52.000,00; Rilancio minimo Euro: 1.000,00 –
cauzione 10% del prezzo offerto. 22/09/2026, ore 10:00.**

Per gli offerenti in modalità telematica: dal sito <https://www.spazioaste.it/>

Le offerte in modalità telematica dovranno essere presentate, previa registrazione e accesso al portale delle vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;

Visita dell'immobile

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto Professionista Delegato e Custode Giudiziario dell'immobile sopra indicato, Avv. Ivan Segreto, previo appuntamento telefonico dal lunedì al venerdì, ore 16-20 al n.di telefono: 3287182180. Le richieste di visita degli immobili potranno essere inoltrate utilizzando il portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>. I beni di cui sopra sono meglio descritti, anche con riferimento allo stato di occupazione degli stessi, nella relazione di stima a firma dell'esperto Geometra Milio, depositata in atti e disponibile anche ai seguenti indirizzi internet: <https://pvp.giustizia.it>; www.tempostretto.it; www.tribunale.patti.giustizia.it; www.astalegale.net; www.asteannunci.it) **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 oggetto di vendita. 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. Il Professionista Delegato potrà fornire maggiori informazioni sulla vendita presso il suo Studio o a mezzo tel.+39 3287182180 o e-mail: studiolegalesegreto@hotmail.com.

Per tutte le richieste di sopralluogo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il PVP - portale delle vendite pubbliche.

Patti li 04/05/2026

Il professionista Delegato
(Avv. Ivan Segreto)

TRIBUNALE DI PATTI

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto ex art.571 c.p.c. dovranno essere presentate esclusivamente con modalità telematica. L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "offerta telematica", reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà, successivamente, essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" (quando il servizio diventerà disponibile) oppure, in mancanza di apposita casella, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. A tal proposito, per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'offerente (il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione) e del presentatore dell'offerta (il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata alla PEC del Ministero della Giustizia). Qualora le due figure coincidano, l'offerente deve essere munito di casella di posta elettronica e di un dispositivo di firma digitale. Se l'offerente ed il presentatore non coincidono: l'offerente dovrà avvalersi di un avvocato, al quale dovrà conferire procura notarile redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. Le offerte presentate sono irrevocabili. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo PEC con il quale è stata depositata l'offerta.

Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita. Per le persone fisiche: indicare nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente cui sarà 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, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali cosiddette "prima casa" e se intenda esonerare il Custode dalla liberazione dell'immobile. Allegare all'offerta: copia della carta d'identità (o di altro documento di riconoscimento) e del tesserino di codice fiscale. Se a partecipare all'asta sarà una Società e/o altri enti: indicare denominazione, sede dell'ente, codice fiscale, copia della carta d'identità del legale rappresentante, copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equivalente da cui risulta l'identità del legale rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente. Offerte plurisoggettive: quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ovvero al soggetto che sottoscrive digitalmente l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di normale casella di posta elettronica certificata. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. Offerta ex art. 579 comma 3 c.p.c.: soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

ESAME E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura e l'esame delle offerte telematiche avverrà presso la sede dello studio del delegato, sita in Patti (Me) Via Case Nuove Malluzzo n. 29/E, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno telematicamente nella data sopra indicata alle ore 10:00. Gli offerenti interessati dovranno collegarsi al portale e risultare "on-line". Entro 30 minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (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), lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli

offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto; in ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c. Nelle tre ore precedente l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque 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.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CAUZIONE

Le offerte di acquisto, per essere efficaci, devono pervenire dagli offerenti entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 21/09/2026 esclusivamente in via telematica. L'offerta deve essere redatta mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite l'apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale del gestore della vendita, (www.spazioaste.it) al quale l'interessato viene reindirizzato consultando la pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche ovvero sui Portali dei siti pubblicitari. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, verrà consentita la generazione dell'offerta telematica, che dovrà essere inviata all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di "posta elettronica certificata".

Sul Portale delle Vendite Pubbliche, nella sezione FAQ, e su quello dei gestori delle vendite è pubblicato il "Manuale utente per l'invio dell'offerta" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica. I documenti devono essere allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione **è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo, e ultimarla almeno una settimana prima, rispetto al termine ultimo fissato per il deposito delle offerte.**

Le offerte sono irrevocabili: una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificarla o cancellarla. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

1) La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita sincrona telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura, acceso presso Credit Agricole **IBAN IT87U0623082381000015580048**, Agenzia di Patti P.G. intestato a "**Proc. Es. n. 52/2024 RGE.**", per un **importo minimo pari al 10% 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% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta.

2) Che 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 l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

3) 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

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso e registrazione tramite internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle “modalità operativo dei servizi”, di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

Il Presentatore è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”, entro la data sopra indicata fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto, 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 www.astalegale.net - Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009 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.

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una “busta” digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

CONTENUTO DELL'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 - 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), dovrà contenere:

✓ Documento di riconoscimento con cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell’offerente (non è possibile intestare l’immobile a soggetto diverso dall’offerente). Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati e i documenti 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 con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l’offerente è una società, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente).

- 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;
- 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 **saldo prezzo e degli oneri accessori (15%)**, pagamento che comunque **dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione**;
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione dell’avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all’art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell’individuazione della migliore 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. In caso di aggiudicazione, 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 perviene oltre il termine 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 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Cauzione: L'offerente dovrà effettuare un bonifico d'importo pari al 10% del prezzo offerto sul c/c intestato alla procedura con **IBAN IT87U0623082381000015580048** aperto presso Unicredit Agenzia di Patti filiale 21841 con causale "Versamento cauzione – proc. Es. 52/2024 R.g.e. Tribunale di Patti-".

N.B. Si consiglia di eseguire detto bonifico bancario almeno 5-7 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte poiché ove la cauzione non risulterà già accreditata sul c/c entro la data prevista per la vendita, l'offerta si riterrà esclusa.

L'offerta dovrà contenere idonea documentazione comprovante l'avvenuto pagamento della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo pari al 10% del prezzo offerto;

Una volta inseriti tutti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'Offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'art. 12, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015 oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta_XXXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa. 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.

In caso di successivo rifiuto di acquisto e/o mancato versamento del saldo prezzo la cauzione versata sarà trattenuta dalla procedura a titolo di multa;

TERMINE SALDO PREZZO

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire *entro e non oltre 120* giorni dalla data della aggiudicazione- salva la previsione del pagamento rateale- pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato a mani del delegato, quindi al notaio ovvero al professionista n.q. mediante bonifico su c/c aperto dal delegato medesimo che dovrà rilasciare una attestazione di avvenuto versamento o mediante assegno circolare intestato e versato con le stesse modalità della cauzione; con analoghe modalità e nel medesimo termine dovranno essere versate le spese inerenti al trasferimento del bene, nella misura sotto specificata. L'aggiudicatario può stipulare un finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita entro il termine previsto e sulle coordinate bancarie della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso alla 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 è avvenuto mediante l'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 cpc 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. Comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata l'importo del saldo del prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto senza spese per la procedura, intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del Giudice, da utilizzare per il

pagamento. Ove nella procedura fosse presente un creditore procedente o intervenuto fondiario, il versamento del saldo dovrà avvenire nelle mani dello stesso per la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nei limiti di quanto disposto dall'art.2885 cc, così come individuata e secondo istruzioni del delegato. Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso delle spese generali) **sono a carico dell'acquirente**, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della procedura; a tal fine l'aggiudicatario dovrà versare, contestualmente al saldo del prezzo di aggiudicazione, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di 15 gg dalla stessa comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata), pena la decadenza dall'aggiudicazione

- **Che il termine di 120 giorni 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. Che in caso di più offerte valide (si ricorda che 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 (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.

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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, *né potrà essere revocata per 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;

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera i partecipanti dal compiere visure ipotecarie e catastali;

4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, i.v.a. ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del rimborso per spese generali) **sono a carico dell'acquirente; a tal fine l'aggiudicatario dovrà versare, contestualmente al saldo prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione;** mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico

della procedura. Nell'ipotesi in cui detta somma dovesse risultare insufficiente **l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura indicatagli dal Professionista Delegato a mezzo raccomandata A/r entro giorni 15 dall'anzidetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione**; ogni somma eventualmente pagata in eccedenza sarà restituita all'aggiudicatario a seguito del piano di riparto.

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.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori all'offerta minima; presentate nei termini sopra indicati con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto;

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori all'offerta minima, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta e il bene aggiudicato;

se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base e l'offerta minima, l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione,
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

Al fine di determinare l'offerta migliore 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;

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta.

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 dal quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), **al netto degli oneri bancari di bonifico.**

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nel caso in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare, nei 3 giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando originale della procura notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate con data non successiva a quella della vendita.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Nel caso il creditore che abbia formulato istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo, dovrà dichiarare, entro i 5 giorni successivi al provvedimento di assegnazione, il nome del terzo in favore del quale verrà trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo che intende profittarne, allegando sottoscrizione autenticata da Pubblico Ufficiale e i documenti che ne comprovano i poteri e le autorizzazioni.

In mancanza il bene verrà trasferito in favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono a carico del creditore.

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

AVVERTE

- Che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore e su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, sospendere per una sola volta e fino a 24 mesi il processo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 gg. prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;
- Che in base a quanto disposto dall'art 161 bis Disp. Att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto con il consenso di tutti i creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.
- Che, qualora i creditori non provvederanno al tempestivo pagamento delle spese di pubblicità, le stesse non potranno essere effettuate e ciò comporterà, previa fissazione d'udienza, l'improcedibilità della procedura;
- Che qualora verrà omessa la pubblicità sul PVP la procedura verrà dichiarata estinta;

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, per il tramite della società Astalegale.net quale gestore della vendita telematica, facente parte della rete d'impresе Gruppo Astalegale.net, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. DM 32/2015 con il sito internet www.spazioaste.it –

- l'ordinanza, unitamente alla perizia di stima, dovrà essere pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>); sul sito ufficiale del Tribunale di Patti (www.tribunaledipatti.net); newspaper aste solo in formato digitale, astedigitale;
- Gazzetta del Sud in formato cartaceo
- nonché sui seguenti siti: www.subito.it; www.immobiliare.it; www.tempostretto.it e su www.asteannunci.it oltre agli adempimenti pubblicitari di cui alla circolare del 15/2/22 del Tribunale di Patti, ovvero pubblicata sui siti casa.it; idealista.it e [kijiji](http://kijiji.com) – ebay annunci e su uno o più dei seguenti quotidiani on-line 98zero; G1 press; Nebrodi News.

Si provvederà, inoltre, ad apporre apposito avviso di vendita sull'immobile da vendere.

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45gg liberi. Il testo della inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e dovrà contenere in particolare la ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione. Dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del Custode e del delegato alla vendita, ove la vendita sia stata delegata il loro recapito e la indicazione quanto all'avviso su quotidiani e periodici, del sito internet su cui rinvenire la perizia. Saranno invece omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene.

Patti, 04/05/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Ivan Segreto