



**TRIBUNALE DI PATTI
AVVISO DI VENDITA
QUINTO ESPERIMENTO**

Il professionista delegato Avv. Barbara Schepis

Visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione in data 8.06.2024 con cui è stata disposta la vendita dell'immobile pignorato con modalità sincrona mista; considerato che il quarto esperimento di vendita, tenutosi in data 15.01.2026, è andato deserto e che occorre effettuare nuovo esperimento a prezzo ribassato di un mezzo (1/2) rispetto a quello del precedente tentativo di vendita, come previsto al punto 12) dell'ordinanza di delega; visto l'art. 569 cod. proc. civ.,

AVVISA

che il giorno **28 luglio 2026, alle ore 10:00**, si terrà la **vendita senza incanto con modalità sincrona mista** (con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti in sala innanzi al referente per la vendita) del seguente immobile:

LOTTO 1: Piena proprietà per la quota di 1/1 di complesso immobiliare a destinazione agricolo - ricettiva - ristorazione sito in Patti, Contrada Caforchio snc, composto da:

A) Fabbricato con destinazione ristorante, della superficie commerciale di 334,00 mq, posto al piano T-1, in buone condizioni manutentive, costituito da un corpo edilizio a 2 elevazioni f.t. collegate da ampia scala esterna.

Il piano terra è adibito a sala ristorante ben spaziosa e luminosa, sala buffet, n. 2 bagni per i clienti con disimpegni, locale cucina, vano cella frigo, locale per preparazioni prodotti tipici, locale spogliatoio, n. 2 vani igienico-sanitari con disimpegni.

Il piano 1, raggiungibile mediante comoda ed ampia scala esterna con doppio invito, è costituito da unico ambiente destinato anch'esso a sala ristorante, dotato di n. 3 vani servizi igienici con disimpegno e da un'ampia terrazza all'occorrenza utilizzabile per l'attività ristoratoria esterna.

Al piano terra vi è annesso un piccolo vano con autonomo ingresso destinato ad alloggio impianti.

Intorno all'edificio l'ampia corte di circa mq 280 è delimitata da muretti e pavimentata con massetto cementizio ma priva di adeguata sistemazione (aiuole, parcheggi, ecc).

Complessivamente

l'edificio si presenta in buone condizioni manutentive. Il terrazzamento sul quale è situato l'edificio

consente una apprezzabile visuale sul fondo valle . La corte intorno al fabbricato è priva di adeguata

sistemazione e rifiniture (mancano aiuole, aree di sosta, ecc.)

È censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Patti al foglio 33 **particella 391**, categoria C/1, classe 4, consistenza 196 mq, rendita 3.249,34, Contrada Caforchio snc, piano: T-1.



Il predetto vincolo destina, ai sensi dell'art.18 della L.R. 25/94, per il periodo di anni 10 (dieci) dalla data di verifica ultimazione lavori gli immobili di cui alla particella 393 e di cui alla particella 391 entrambe del foglio 33 del Comune di Patti.

Contestuale vincolo per cinque anni all'uso cui sono destinate, è stato costituito per le attrezzature e gli arredi elencati nell'atto (beni mobili non appartenenti al compendio pignorato).

Tale vincolo di destinazione non è impeditivo al trasferimento coattivo dell'immobile ma comporta l'obbligo per l'acquirente, anche in sede di vendita forzata, di rispettare la destinazione d'uso imposta con lo stesso, per tutto il termine ivi pattuito.

Trattasi di formalità non cancellabile a cura della Procedura.

- B) Fabbricato a destinazione ricettiva**, della superficie commerciale di **219,00** mq, posto al piano T-1, costituito da n. 2 camere singole e n. 2 camere doppie al piano terra; con 2 miniappartamenti al piano 1, con vano di servizio sottoscala.

Ogni alloggio ha accesso indipendente ed è dotato di servizi igienico-sanitari con disimpegno.

È censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Patti al foglio 33 **particella 393**, categoria A/2, classe 9, consistenza 13,5 vani, rendita 1.080,69 Euro, Contrada Caforchio snc, piano: T-1.

L'immobile in oggetto è gravato da Vincolo decennale di Destinazione (dalla data di ultimazione lavori), per atto del 21/08/2013, trascritto il 28/08/2013 a Messina ai nn. 22269/17675, a favore dell'Assessorato Agricoltura e Foreste Regione Siciliana, con sede in Palermo, viale Regione Siciliana, 2771, P.I.02711070827.

Il predetto vincolo destina, ai sensi dell'art.18 della L.R. 25/94, per il periodo di anni 10 (dieci) dalla data di verifica ultimazione lavori gli immobili di cui alla particella 393 e di cui alla particella 391 entrambe del foglio 33 del Comune di Patti.

Contestuale vincolo per cinque anni all'uso cui sono destinate, è stato costituito per le attrezzature e gli arredi elencati nell'atto (beni mobili non appartenenti al compendio pignorato).

Tale vincolo di destinazione non è impeditivo al trasferimento coattivo dell'immobile ma comporta l'obbligo per l'acquirente, anche in sede di vendita forzata, di rispettare la destinazione d'uso imposta con lo stesso, per tutto il termine ivi pattuito.

Trattasi di formalità non cancellabile a cura della Procedura.

- C) Piccolo fabbricato terraneo ad uso ufficio**, della superficie commerciale di 40,00 mq, posto al piano terra, adibito ad ufficio funzionale alla attività agricolo-ricettiva, costituito da unico vano con W.C., rifinito internamente ed esternamente con materiali, accessori ed impianti analoghi a quelli degli edifici principali.

È censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Patti al foglio 33 **particella 390**, categoria F/3, Contrada Caforchio snc, piano T.

- D) Ruderì di due antichi edifici** costituenti, con la corte annessa di circa mq 535, un'unica unità immobiliare catastale, avente superficie commerciale di 425,00 mq., posti al piano T-1.

Un edificio è a due elevazioni, ha superficie in pianta di circa mq 90, e l'altro, ad unica elevazione con superficie di circa mq 240. Dal punto di vista della conservazione, le strutture sono fatiscenti, muri lesionati, cadenti e/o crollati, non vi sono più i tetti.

Il suddetto compendio è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Patti al foglio 33 **particella 388**, categoria F/3, Contrada Caforchio snc, piano: T-1



- E) Terreno agricolo**, della superficie commerciale di 91.304,00 mq (ettari 9,1304), circostante e funzionale a tutti gli edifici rivolti all'attività agricola-ricettiva, posto in gran parte su un pendio a moderata pendenza ed in misura minore su zone più acclivi. Una porzione (circa mq 4.000) è in atto coltivata ad uliveto con piante produttive poste a filari regolari; la rimanente porzione è in parte brulla ed incolta, destinata per gran parte dell'estensione a pascolo cespugliato ed in minore parte a querceto nelle zone a morfologia più accidentata. Sul terreno, in prossimità degli edifici cui è funzionale, sono situate: una piscina in corso di costruzione (ricadente nella particella 389) con sole strutture in c.a. che formano una vasca principale ed una vasca secondaria, un piccolo manufatto in muratura di superficie di circa mq 15 destinato ad alloggio impianti ed un canile (ricadenti sulla particella 387), un manufatto prefabbricato in lamiera (ricadente nella particella 392), un pozzo attivo e dotato di concessione (ricadente nella particella 387), la stradella di servizio in terra battuta che collega, attraversando anche fondi di terzi, il compendio con la sottostante strada comunale.
- L'accesso al fondo avviene attraverso un grande cancello in ferro a doppia anta.
- Lungo la stradella vi è dislocato l'impianto di illuminazione con lampioncini.
- Il fondo è dotato di sistema di raccolta acque bianche, con condotta sottotraccia e diversi pozzetti di intercettazione/ispezione posti lungo il bordo della stradella.
- E' censito nel Catasto Terreni del Comune di Patti al foglio 33, particelle 451, 52, 53, 60, 61, 387, 389, 392,

Ai fini della conformità urbanistico edilizia, si dà atto che il compendio immobiliare oggetto di vendita è stato edificato in forza dei seguenti pratiche edilizie e titoli abilitativi:

- Autorizzazione Genio Civile N.O. art. 18 L. 64/1974, per lavori di Recupero strutturale 2 fabbricati per struttura ricettiva e di ristorazione, rilasciata il 15/12/2010 con il n. 26696/10 di protocollo;
 - Art. 28 L. n. 64/1974 - Genio Civile N. Art. 28 L. 64/1974, rilasciata il 18/12/2013 con il n. 350515 di protocollo;
 - Collaudo Statico art. 7 L. 1086/1971 N. Collaudo, rilasciata il 22/10/2013;
 - Attestato Conformità Impianto Elettrico, rilasciata il 30/12/2013;
 - Attestato Conformità Impianto Idrico-sanitario, rilasciata il 09/01/2014;
 - Attestato di conformità impianto gas - serbatoio gpl N. Attestato di conformità impianto gas - serbatoio g, rilasciata il 11/12/2012 con il n. CS/8894/2012 di protocollo;
 - Autorizzazione Genio Civile per ricerca acqua sott, rilasciata il 25/06/2012 con il n. 0237649 di Protocollo;
 - Licenza 11562 attingimento acque per uso irriguo, rilasciata il 26/01/2015 con il n. 11562 di protocollo;
 - A.E. 56 per costruzione piscina, rilasciata il 11/07/2013 con il n. 56 di protocollo;
 - C.E. 18 per magazzino agricolo, rilasciata il 01/01/2012 con il n. 18 di protocollo, non attuata e scaduta;
 - C.E. 56 per piscina, rilasciata il 11/07/2013 con il n. 56 di protocollo; lavori incompleti (realizzate solo opere strutturali);
 - N. N.O. Genio Civile per piscina, rilasciata il 23/07/2013 con il n. 255547 di protocollo;
 - N. Autorizzazione Comune per pozzo, rilasciata il 15/04/2012;
 - Autorizzazione Edilizia 37, per lavori di Recupero strutturale ed adeguamento igienico-sanitaria di 2 fabbricati per destinazione agriturismo ricettiva, rilasciata il 25/06/2010 con il n. 37 di protocollo.
- Il titolo è riferito solamente a fabbricati particelle 391-393 fg. 33.



- Autorizzazione Edilizia 50, per lavori di Recupero strutturale ed adeguamento igienico-sanitaria di 2 fabbricati per destinazione agrituristica ricettiva, rilasciata il 15/07/2011 con il n. 50 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a fabbricati particelle 391-395 fg. 33.

- Autorizzazione Edilizia 87, per lavori di Recupero strutturale ed adeguamento igienico-sanitaria di 2 fabbricati per destinazione agrituristica ricettiva, rilasciata il 12/11/2012 con il n. 87 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a fabbricati particelle 391-393 del fg. 33.

- D.I.A. prot. 23021, per lavori di recupero strutturale ed igienico sanitario, rilasciata il 29/12/2012 con il n. 23021 di protocollo, agibilità del 29/05/2014.

Si fa espresso rinvio alle pagg. 7-10 dell'elaborato peritale, anche per ciò che riguarda le informazioni ivi contenute circa la conformità urbanistica e catastali e le possibili regolarizzazioni indicate, che sono da intendersi qui trascritte.

L'immobile è occupato dalla parte esecutata e sarà liberato a cura della procedura, salvo dichiarazione di esonero da parte del futuro aggiudicatario.

Ai fini fiscali si dà atto che la vendita è soggetta ad IVA, ove dovuta, precisandosi che trattasi di cessione di immobili strumentali in esenzione IVA (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72), con facoltà tuttavia per la parte cedente - da esercitarsi successivamente all'avvenuta aggiudicazione – di optare per l'imponibilità IVA.

Prezzo base: € 182.973,00 oltre IVA se dovuta; Offerta minima: € 137.230,00 oltre IVA se dovuta; Rilancio minimo: € 2.000,00.

Data dell'esame delle offerte cartacee e telematiche: 28 luglio 2026 ore 10:00.

Luogo di esame delle offerte: Tribunale di Patti, sala aste presso Ordine degli Avvocati, piano terra; per gli offerenti con modalità telematica, all'interno del portale internet www.spazioaste.it.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore, in persona dell'Ing. Angelo Modica, in data 11.10.2023, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate" allegate al presente avviso, che verrà pubblicato come da ordinanza di delega.

Patti, 4 maggio 2026.

Il professionista delegato
Avv. Barbara Schepis



TRIBUNALE DI PATTI CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE

La vendita si svolgerà con **modalità telematica sincrona mista**, ossia con la contemporanea partecipazione sia di offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti in sala innanzi al referente per la vendita. Pertanto, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere alla presentazione dell'offerta e relativa cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

I) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- in formato cartaceo, oppure
- con modalità telematiche.

II) REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- 1) **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Patti **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita.**
- 2) **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'offerente, o da un suo delegato; a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta.
- 3) **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**
L'offerta **in marca da bollo da Euro 16,00**, dovrà riportare:
 1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (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 minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
 2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;



3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione (è quindi valida l'offerta che indichi in prezzo pari al 75% del prezzo base);
 4. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 5. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni;
 6. la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.).
- 4) Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
- 5) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente nonché un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "**Tribunale di Patti - Procedura esecutiva N. 106/2019 R.G.E.**", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica. 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 cauzione più alta.
- 6) Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta e l'offerta presentata verrà esclusa.
- 7) **Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo, NON suscettibile di sospensione feriale dal'1 al 31 agosto (cfr. Cassazione Civile, SEZ. III, n. 18421/2022). 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.**
- In ogni caso l'indicazione nell'offerta di un diverso e minore termine per il versamento del saldo prezzo rispetto a quello di 120 giorni assume carattere vincolante per l'offerente e la mancata osservanza comporta decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.
- 8) **COME PARTECIPARE ALLA GARA: L'offerta presentata è irrevocabile.** L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
- 9) Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo procuratore speciale munito di procura speciale notarile rilasciata in data antecedente o coeva all'incanto (da prodursi all'apertura dell'asta), ovvero per persona da nominare, a mezzo professionista avvocato munito di procura speciale notarile rilasciata in data antecedente o coeva all'incanto (da prodursi al momento dell'aggiudicazione).
- 10) Se l'offerente è una persona giuridica, all'offerta dovrà essere allegata copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;



- 11) Se il soggetto offerente è minorenne, all'offerta dovrà essere allegata copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione da parte del Giudice Tutelare;
- 12) Se l'acquisto viene effettuato da coniuge in comunione legale e si intenda escludere il bene dalla stessa, all'offerta dovrà essere allegata copia della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- 13) L'Ufficio si riserva, in ogni caso, di non far luogo ad aggiudicazione qualora:
 - a) Nel caso di unica offerta sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
 - b) Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.
- 14) La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- 15) OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori all'offerta minima (ossia, al prezzo ridotto del 25% rispetto al prezzo base), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
- 16) OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori all'offerta minima suddetta, 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;
se il prezzo offerto è compreso tra quello base e l'offerta minima (prezzo base diminuito di ¼) o pari all'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 GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.
Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore all'offerta minima, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.
IN ASSENZA DI ADESIONE ALLA GARA O A PARITA' DI PREZZO: l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del soggetto che ha depositato la migliore offerta secondo 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.



IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

E' possibile per gli eventuali interessati stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

Il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore fondiario laddove presente nella procedura quale precedente ovvero creditore intervenuto.

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

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

Si dà espresso avviso agli offerenti che, ai sensi del novellato art. 585 comma 4, c.p.c., *“nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231”*.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- 17) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- 18) Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 19) Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- 20) L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- 21) 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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, 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



condominali 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.

- 22) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura.
- 23) 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;**
- 24) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 25) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

III) REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

A) Operazioni preliminari per gli offerenti con modalità telematiche

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

1. accesso 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.



B) 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 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 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 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.

C) 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), 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).

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, da effettuarsi con atto notarile).

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 e dovrà essere allegata copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- 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 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 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.

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.

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.

D) Allegati all'offerta telematica e modalità 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 una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (risalente a non più di tre mesi) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- 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;
- 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° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con **bonifico bancario sul conto corrente avente coordinate IBAN IT 96 X 02008 82380 000107149314 intestato a "Tribunale di Patti – procedura esecutiva n. 106/2019" presso Unicredit SpA, con causale: "Versamento cauzione – Lotto 1".**

ATTENZIONE: l'offerta si riterrà esclusa e sarà dichiarata inammissibile, ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.

E) Irrevocabilità 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.

F) 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.

G) Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e 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 mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche 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 criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. 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 criptata e/o analogica pari o superiore al valore 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, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non 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.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;



- 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.

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 sia delle buste cartacee che di quelle 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista 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 cartacea e che sono personalmente presenti;
- 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 d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, 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 massimo di centoventi (120) secondi (2 minuti) 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 (120 secondi) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

H) 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 (o vaglia postale equivalente) 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 30 (trenta) 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 oneri bancari di bonifico.



I) Termine per versamento il saldo del prezzo

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione, **NON suscettibile di sospensione feriale dal'1 al 31 agosto (cfr. Cassazione Civile, SEZ. III, n. 18421/2022).** 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.

In ogni caso l'indicazione nell'offerta di un diverso e minore termine per il versamento del saldo prezzo rispetto a quello di 120 giorni assume carattere vincolante per l'offerente e la mancata osservanza comporta decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Si dà espresso avviso agli offerenti che, ai sensi del novellato art. 585 comma 4, c.p.c., *“nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231”*.

Per ogni altro aspetto qui non disposto trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea.

IV) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

IRREVOCABILITÀ 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.

GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

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.

GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al Custode Giudiziario.



DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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 (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato come infra), secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (pena la decadenza dall'aggiudicazione). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

È 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 del 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 del 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:** ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del 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.



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 (o vaglia postale equivalente) 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 del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE

S'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 (cfr. art. 174 disp. att. c.p.c.).

SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI

Ai sensi dell'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.

RINVIO DELLA VENDITA

In base al 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.

V) ULTERIORI INFORMAZIONI:

- 1) In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- 2) Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- 3) Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa e non è suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto (cfr. Cassazione Civile, Sez. III, n. 18421/2022);
- 4) L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- 5) 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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, 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.

- 6) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura.
- 7) 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;**
- 8) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 9) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

VI) PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

VII) PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, come da disposizioni contenute nell'ordinanza di delega dell'8.06.2024, nonché giusta autorizzazione del GE in data 9.02.2026 all'omissione della pubblicità cartacea, con le seguenti modalità:

L'ordinanza unitamente alla perizia di stima dovrà essere pubblicata sul PORTALE delle VENDITE PUBBLICHE, nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Patti;

ed ancora:

su www.immobiliare.it e www.subito.it;

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

sul sito casa.it; idealista.it e su uno o più dei seguenti quotidiani on line

TEMPO STRETTO; G1 press; Nebrodi news; 98zero.com

Patti, 4 maggio 2026.

Il professionista delegato
Avv. Barbara Schepis

