



TRIBUNALE DI PATTI

AVVISO DI VENDITA PRIMO ESPERIMENTO

Il professionista delegato Avv. Barbara Schepis

Visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione in data 10.02.2026 con cui è stata disposta la vendita telematica sincrona;
visto il provvedimento in data 29.04.2026 con il quale il G.E. ha autorizzato la nomina di Astalegale.net quale gestore per la vendita telematica; vista la circolare del 15.02.2022 sottoscritta dai Giudici dell'esecuzione;
visto l'art. 569 cod. proc. civ.,

AVVISA

che il giorno **13 ottobre 2026, alle ore 11:00**, avanti a sé, tramite il gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A., avrà luogo la vendita giudiziaria senza incanto con **modalità telematica sincrona con esclusiva partecipazione degli offerenti collegati telematicamente all'interno del portale internet <https://www.spazioaste.it>**, del seguente compendio immobiliare:

LOTTO 1: Piena proprietà di **appartamento per civile abitazione, con annessa cantina**, facenti parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Librizzi (ME), contrada Murmari, e segnatamente:

A) L'appartamento, della superficie commerciale di mq. **95,75**, è posto al piano primo ed è costituito da salone, tre camere da letto, cucina, bagno e disimpegno oltre un balcone e confina con vano scala.

È censito in Catasto Fabbricati al foglio 23 **particella 67 sub 6**, categoria A/2, classe 5, consistenza 101 mq, rendita 340,86 Euro, piano 1.

B) La cantina, della superficie commerciale di mq. **135,00**, è posta al piano terra e confina a nord con terreno particella 64, a sud con strada provinciale Patti - Ucria, a est con torrente Mangano, a ovest con terreno particella 68.

È censita in Catasto Fabbricati al foglio 23 **particella 67 sub 9**, categoria C/2, classe 1, consistenza 135 mq, rendita 285,86 Euro, piano S1.

Ai fini della conformità urbanistico edilizia, si dà atto che, in base alle risultanze dell'elaborato peritale, i suddetti immobili sono stati edificati in forza dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia N. **11/85** e successive varianti, presentata il 11/09/1985 con il n. 5893 di protocollo, rilasciata il 31/01/1986 con il n. 89 di protocollo, agibilità del 21/04/1987;

- Concessione Edilizia variante della C.E. 11/85 N. **1/87** e successive varianti, presentata il 22/11/1986 con il n. 20/86 di protocollo, rilasciata il 29/12/1986, agibilità del 21/04/1987;

- Autorizzazione Edilizia N. **09/2004**, per lavori di realizzazione della copertura di un parcheggio con pannelli coibentati e ancorati su una struttura portante in ferro quale pertinenza del fabbricato esistente, presentata il 07/03/2003 con il n. 2145 di protocollo, rilasciata il 27/04/2004, agibilità **non ancora rilasciata**;



- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) N. **22/23**, per lavori di Realizzazione di tramezzatura interna per delimitare l'area artigianale dal resto del magazzino - Rifacimento impianto idrico del wc. esistente - Realizzazione di anti wc e spogliatoio - Realizzazione di impianto elettrico a norma - Intonaci interni, presentata il 06/07/2023 con il n. 6346 di protocollo, rilasciata il 14/07/2023 con il n. 1451 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'esperto stimatore ha, inoltre, attestato che:

- l'agibilità è stata rilasciata solo per il piano seminterrato;
- l'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile sia dal punto di vista edilizio che catastale, che tecnico-impiantistico;
- l'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico;
- sussiste una servitù di passaggio carrabile a favore della cantina di cui alla p.lla 67 sub 9 ed a carico del cortile distinto con il subalterno n. 10

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

Il tutto, come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti, cui si fa espresso e integrale rinvio.

Prezzo base: € 72.250,00; Offerta minima: € 54.188,00; Rilancio minimo: € 1.000,00.

LOTTO 2: Piena proprietà di vari **appezzamenti di terreno** siti in San Piero Patti (ME), Contrada Mancusa, e segnatamente:

- A)** Terreno agricolo, della superficie commerciale di 2.660,00 mq, coltivato in parte a nocciolo con piante di circa 30 anni e in parte a bosco in declivio con essenze della macchia mediterranea, confinante a nord con terreno particella 34 stessa ditta, a sud con terreno particella 30 a est con terreno particella 35 stessa ditta a ovest con terreno particelle 30 e 31. È censito in Catasto Terreni al foglio 7 **particella 33**, nocciolo di 1^a classe, superficie 2660, reddito agrario 4,12 €, reddito dominicale 21,29 €.
- B)** Terreno agricolo, della superficie commerciale di 3.470,00 mq, coltivato a bosco di roverella e alcune piante di nocciolo con essenze della macchia mediterranea, confinante a nord con terreno particella 34 a ovest con terreno particella 32 a a sud-est con terreni particelle 33 e 35 stessa ditta. È censito in Catasto Terreni al foglio 7 **particella 34**, nocciolo di 3^a classe, superficie 3470, reddito agrario 3,58 €, reddito dominicale 17,03 €.
- C)** Terreno agricolo, della superficie commerciale di 3.730,00 mq., coltivato a bosco misto con alberi di nocciolo, noce, qualche albero di ulivo ed essenze boschive della macchia mediterranea, confinante a nord con terreno particella 34 e 36 stessa ditta a sud con terreno particella 28 a est con strada vicinale a est con terreno particella 333 stessa ditta. È censito in Catasto Terreni al foglio 7 **particella 35**, Pascolo arborato di 2^a Classe, superficie 3730, reddito agrario 1,54 €, reddito dominicale 4,82 €.
- D)** Terreno agricolo, della superficie commerciale di 2.630,00 mq, coltivato a nocciolo ed essenze della macchia mediterranea, confinante a nord con terreno particella 117 a est con strada vicinale a ovest e sud con terreni particelle 33 - 34 - 35 stessa ditta. È censito in Catasto Terreni al foglio 7 **particella 36**, Nocciolo di 3^a classe, superficie 2630, reddito agrario 2,72 €, reddito dominicale 12,90 €.
- E)** Terreno agricolo, della superficie commerciale di 495,00 mq, coltivato ad uliveto in stato di abbandono con erbe infestanti annuali e poliennali, confinante a nord terreno particella 782, a sud con terreno particella 784, a est con terreno particella 831, a ovest con terreno particella 786 stessa ditta.



È censito in Catasto Terreni al foglio 8 **particella 783**, uliveto di 2^a classe, superficie 495, reddito agrario 1,41 €, reddito dominicale 3,20 €.

- F)** Terreno agricolo, della superficie commerciale di 60,00 mq, coltivato ad uliveto in stato di abbandono, confinante a nord - est con terreno particella 783 stessa ditta, a sud con terreno particella 785, a ovest con strada vicinale.

È censito in Catasto Terreni al foglio 8 particella 786, seminativo arborato di 3^a classe, superficie 60, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,37 €.

- G)** Terreno agricolo, della superficie commerciale di 980,00, coltivato ad uliveto in stato di incuria, confinante a est con particella 1797 a ovest, nord, e sud con strada vicinale San Giovanni.

È censito in Catasto Terreni al foglio 19 particella 1799, seminativo arborato di 2^a classe, superficie 980, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 4,81 €.

- H)** Terreno agricolo, della superficie commerciale di 53,00 mq, fabbricato da accertare all'urbano.

È censito in Catasto Terreni al foglio 19 particella 486, Fabbricato rurale, superficie 53.

L'esperto stimatore ha attestato che i terreni di cui sopra ricadono in zona "E1" - "E5" e sono sottoposti al vincolo idrogeologico, vincolo boschivo, per cui non è consentita nessuna nuova attività edilizia. Le particelle 783 e 786 del foglio 8 nello strumento Urbanistico ricadono in Zona "E6" (Ambito agrario extraurbano di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agrario).

Gli immobili sono nella disponibilità della parte esecutata, che ne ha consentito l'accesso.

Il tutto, come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti, cui si fa espresso e integrale rinvio.

Prezzo base: € 7.225,00; Offerta minima: € 5.415,00; Rilancio minimo: € 1.000,00.

LOTTO 3: Piena proprietà di vari **appezzamenti di terreno** siti in San Piero Patti (ME), Contrada Dietro Paese, e segnatamente:

- A)** Terreno agricolo, della superficie commerciale di 210,00 mq, su cui insiste un fabbricato diruto ormai demolito, confinante a nord, a est e a sud con terreno particella 961 stessa ditta, a ovest con strada vicinale.

È censito in Catasto Terreni al foglio 20 **particella 230**, superficie mq. 210.

- B)** Terreno agricolo, della superficie commerciale di 1.674,00 mq., con alcune colture interspecifiche e intervarietali in condizioni poco produttive, confinante a nord con terreni e fabbricati, a est con terreni e fabbricati a sud con strada provinciale a ovest con strada vicinale.

È censito in Catasto Terreni al foglio 20 **particella 961**, Nocciolo di 2^a classe, superficie 1674, reddito agrario 2,16 €, reddito dominicale 11,67 €.

- C)** Terreno agricolo incolto, della superficie commerciale di 82,00 mq, confinante a nord con terreno particella 468, a sud con terreno particella 961 stessa ditta, a est con fabbricato particella 1068. a ovest con terreno particella 416 del foglio 20.

È censito in Catasto Terreni al foglio 20 **particella 962**, Nocciolo di 2^a classe, superficie 82, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,57 €.

- D)** Terreno agricolo incolto, della superficie commerciale di 16,00 mq, confinante a nord con terreno particella 470, a sud con terreno particella 961 stessa ditta, a est con terreno particella 965, a ovest con fabbricato particella 1065.

È censito in Catasto Terreni al foglio 20 **particella 964**, Nocciolo di 2^a classe, superficie 16, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,11 €.

L'esperto stimatore ha attestato che:



- i terreni di cui sopra ricadono in zona in zona "B2" Ambito urbano parzialmente consolidato di completamento e Area ad altro rischio geomorfologico;
- sulla particella 230 insiste un fabbricato diruto non ancora inserito in mappa catastale; l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile tramite presentazione di una pratica DOCFA di aggiornamento catastale.

Gli immobili sono nella disponibilità della parte esecutata, che ne ha consentito l'accesso.

Il tutto, come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti, cui si fa espresso e integrale rinvio.

Prezzo base: € 6.672,50; Offerta minima: € 5.004,00; Rilancio minimo: € 1.000,00.

LOTTO 4: Piena proprietà di **appartamento** sito in Patti, frazione Mongiove, Via Pasubio, posto al piano 1, interno E, scala B, della superficie commerciale di **41,75** mq, ubicato all'interno di un complesso residenziale sito a pochi metri dal mare, costituito da due camere e bagno aventi superficie di mq.40,00 e due balconi per mq.7,00.

Confina a nord con vano scala, a est e sud con cortile condominiale, a ovest con appartamento sub 14.

È censito in Catasto Fabbricati al foglio 13 **particella 473 sub 11**, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 76,18, Via Pasubio n. 6.

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia, l'esperto stimatore ha attestato che l'immobile è stato edificato in forza di Concessione Edilizia N. 4/82 per lavori di Costruzione di quattro palazzine a due elevazioni fuori terra per civile abitazione, presentata il 22/11/1981 con il n. 23002 di protocollo, rilasciata il 26/01/1982, agibilità del 02/03/1982 e che l'immobile risulta conforme sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale.

L'immobile è nella disponibilità della parte esecutata, che ne ha consentito l'accesso.

Il tutto, come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti, cui si fa espresso e integrale rinvio.

Prezzo base: € 105.400,00; Offerta minima: € 79.050,00; Rilancio minimo: € 2.000,00.

LOTTO 5: Piena proprietà di **consistenza immobiliare** sita in San Piero Patti, contrada Casale snc, composta da:

- A) Capannone artigianale** di mq. 455,00 compreso ufficio al piano terra di mq. 80,00 oltre area scoperta di mq. 838,00 utilizzato per lavorazione pietre e marmi, costituito da profilati di ferro e vetro, mentre l'ufficio (sia al piano terra che primo) è in cemento armato.

Il tutto, per una superficie commerciale di complessivi mq. 470,76.

Confina a nord con strada provinciale Patti - San Piero Patti, a sud con terreni particelle 391 e 393, a est con particella 481, a ovest con terreno e fabbricati part. 415.

E' censito in Catasto Fabbricati al foglio 10 **particella 391 sub 1**, categoria D/1, rendita 3.128,20 Euro, Via Castello n.12/13, piano terra e primo.

- B) Terreno agricolo** incolto, della superficie commerciale di 160,00 mq, utilizzato per deposito materiale di scarto delle lavorazioni, confinante a nord con particella 391, a sud ed est con terreno particella 579, a ovest con terreno particella 395.

È censito in Catasto Terreni al foglio 10 **particella 393**, seminativo irriguo arborato di 2^a classe, superficie 160, reddito agrario 0,87 €, reddito dominicale 1,28 €.

- C) Terreno agricolo** incolto, della superficie commerciale di 90,00 mq, utilizzato per deposito materiale, confinante a nord con particella 391, a sud con terreno particella 575, a est con terreno particella 393, a ovest con terreni particelle 326 e 529 .



È censito in Catasto Terreni al foglio 10 **particella 395**, seminativo di 2^a classe, superficie 90, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,33 €.

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia, l'esperto stimatore ha attestato che:

- il fabbricato di cui trattasi è stato edificato in forza di Concessione Edilizia in sanatoria N. 06/1996, per lavori di costruzione laboratorio artigianale, presentata il 21/12/1994 con il n. 22442 di protocollo, rilasciata il 21/03/1996 con il n. 06/1996 di protocollo, **agibilità non ancora rilasciata**;
- i terreni suindicati ricadono in zona D1 Ambito Urbano zona per attività industriali ed artigianali esistenti.

L'immobile è nella disponibilità della parte esecutata, che ne ha consentito l'accesso.

Il tutto, come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti, cui si fa espresso e integrale rinvio.

Prezzo base: € 38.463,00; Offerta minima: € 28.847,00; Rilancio minimo: € 1.000,00.

LOTTO 6: Piena proprietà di **capannone artigianale** sito in San Piero Patti, contrada Casale snc, posto al piano terra ed avente superficie di mq. 209 oltre 191 mq. di tettoie, composto da pareti metalliche, pannelli isolanti e vetri, adibito alla lavorazione di pietre e marmi, con circostante terreno di mq. 1.352,00 adibito ad area di deposito materiali.

La superficie complessiva della particella è di mq. 1.752,00 di cui mq. 209,00 di fabbricato e mq. 191,00 di tettoie per ricovero macchine edili.

Confina a nord con strada provinciale Patti - San Piero Patti, a sud con terreno particelle 49 e 578, a est con terreno particelle 480 e 483, a ovest con fabbricato particella 391.

È censito in Catasto fabbricati al foglio 10 **particella 481**, classe 1, consistenza 400 mq, rendita 442,55 Euro, Contrada Passo Mangano, piano terra.

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia, l'esperto stimatore ha attestato che:

- il fabbricato suddetto è stato edificato in forza di Concessione Edilizia N. 10/2005, per lavori di Costruzione laboratorio artigianale, rilasciata il 22/09/2005 con il n. 413 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**; l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile;
- l'immobile ricade in zona D1 Ambito Urbano zona per attività industriali ed artigianali esistenti; parte della particella 481 ricade in zona E6 Ambito agrario extraurbano di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agricolo.

L'immobile è nella disponibilità della parte esecutata, che ne ha consentito l'accesso.

Il tutto, come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti, cui si fa espresso e integrale rinvio.

Prezzo base: € 22.950,00; Offerta minima: € 17.213,00; Rilancio minimo: € 1.000,00.

LOTTO 7: Proprietà superficiaria (concedente il Comune di San Piero Patti), per la durata di 99 anni, di cui 84 restanti alla data di redazione dell'elaborato peritale (13.04.2026), relativamente alla quota di 1000/1000 su compendio immobiliare sito in San Piero Patti, contrada Casale snc, composto da:

- A) Capannone artigianale** adibito alla lavorazione della pietra, avente superficie di mq. 214, posto al piano terra e primo, costituito da un corpo di fabbrica portante in acciaio che, a causa di un incendio, si è inclinato compromettendo la struttura.

Confina a nord con immobile sub 4 a est con sub 3 a est e ovest con sub 1 bene comune non censibile.

È censito in Catasto Fabbricati al foglio 4 **particella 659 sub 2**, classe 1, consistenza 214 mq, rendita 387,50, Contrada Casale s.n.c., piano terra e primo.



- B)** Terreno industriale di mq.1.177 di forma irregolare, utilizzato come deposito materiale di lavorazione pietre.
Confina a nord con terreno particella 632, a sud con fabbricato particella 659, a est con fabbricato particella 699, a ovest con terreno particella 656 e strada provinciale 122 Patti San Piero Patti.
È censito in Catasto Terreni al foglio 4 **particella 589**, superficie 1177, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 4,26 €.
- C)** Relitto di terreno industriale, della superficie commerciale di 152,00 mq, in prossimità della strada provinciale 122 ed utilizzato come parcheggio.
Confina a nord con terreno particella 593, a est con fabbricato particella 793, a sud con terreno particella 591, a ovest con strada provinciale 122 Patti San Piero Patti.
È censito in Catasto Terreni al foglio 4 particella 592, superficie 152, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,55 €.
- D)** Relitto di terreno industriale, della superficie commerciale di 86,00 mq, adiacente alla strada provinciale 122 ed utilizzato come parcheggio.
Confina a nord con terreno particella 595, a est con fabbricato particella 659, a sud con terreno 592, a ovest con strada provinciale 122 Patti San Piero Patti.
È censito in Catasto Terreni al foglio 4 particella 593, superficie 86, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,31 €.

Si accede al presente lotto dalla strada comunale che si dirama dalla strada provinciale n.122, attraversando il cancello in ferro e percorrendo il terreno foglio 4 particella 589, come illustrato altresì nell'elaborato peritale in atti, cui si fa espresso rinvio.

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia, l'esperto stimatore ha attestato che:

- il capannone di cui alla lettera "A" è stato edificato in forza di Concessione Edilizia N. 05/2011, per lavori di Lavori di costruzione di laboratorio artigianale, presentata il 23/03/2010 con il n. 46/26 di protocollo, rilasciata il 20/07/2011 con il n. 05/2011 di protocollo, agibilità del 13/06/2017 con il n. 03 di protocollo.

- l'immobile ricade in zona D1 Ambito Urbano zona per attività industriali ed artigianali esistenti; parte della particella 481 ricade in zona E6 Ambito agrario extraurbano di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agricolo.

L'immobile risulta conforme, eccetto che dal punto di vista catastale ma comunque regolarizzabile.

L'immobile è nella disponibilità della parte esecutata, che ne ha consentito l'accesso.

Gli immobili in oggetto sono stati concessi all'esecutato per il diritto di superficie, regolamentato da apposite convenzioni, di cui si trascrivono le pattuizioni più rilevanti:

Art. 7: I lotti verranno destinati alla realizzazione dei seguenti impianti e tipi di lavorazione: costruzione di un capannone artigianale per la lavorazione del marmo e di altre pietre e produzione di manufatti in marmo e/o pietra.

Art. 8: La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni 60 (sessanta) e può essere rinnovata per ulteriori 39 (trentanove), purché ne venga fatta richiesta dall'avente titolo almeno un anno prima della scadenza.

Il diritto è esteso:

- all'utilizzo del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia;
- alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi secondo il progetto approvato dalla commissione edilizia comunale;



- al mantenimento e godimento di esse costruzioni e delle relative aree di pertinenza, in favore del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e con le modalità di cui alla presente convenzione.

Art. 9: Nei lotti assegnati è consentita, da parte dell'impresa concessionaria, la costruzione o installazione di capannoni per laboratori con annessi magazzini, depositi, sili, autorimesse, locali per esposizione dei beni prodotti, uffici e spazi per la custodia. Gli spazi per esposizione, uffici e/o per il personale di custodia, saranno stabiliti secondo le normative. Lo spazio per esposizione sarà stabilito tenendo conto delle comprovate e documentate esigenze dell'impresa da parte dell'UTC. Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere di cui al primo comma del presente articolo dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico-economica da allegare al progetto, purchè conformi alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia e di standard urbanistici: è fatto obbligo, in ogni caso, di rispettare le vigenti norme igienico-sanitarie e le leggi in maniera di tutela ambientale.

Art. 12: L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario o aventi causa.

È tassativamente vietato il reale trasferimento a terzi del diritto di superficie, anche se riferito in tutto o in parte alle aree rimaste inedificate. In caso di accertate violazione degli obblighi di cui al precedente comma, la convenzione si intende immediatamente decaduta in danno al concessionario.

Inoltre, ai sensi dell'art. 3 della Convenzione del 22/09/2011, la concessione dell'immobile in diritto di superficie è subordinata al pagamento di un canone annuo pari ad €1,11 per mq. di superficie, soggetto ad adeguamento ogni cinque anni in ragione del 75 % dell'indice ISTAT riferito ai prezzi per le famiglie nel quinquennio. A titolo di incentivo per l'occupazione la concessione del lotto è gratuita per il primo anno. E' ulteriormente gratuita per 1 (uno) o più anni in proporzione del numero di assunzione di personale locale (manodopera), reperito esclusivamente tra la popolazione residente stabilmente nel Comune di San Piero Patti, fino al massimo di anni 10 (dieci). Per i successivi presunti 30 anni, la ditta è tenuta a corrispondere solo il 50 % (cinquanta %) del canone di affitto a compensazione della spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, pertanto, a consuntivo delle spese di urbanizzazione sostenute, sarà calcolato dall'UTC l'esatto numero di anni il cui canone risulterà effettivamente compensato, mentre la rimanente parte del 50 % potrebbe essere ulteriormente decurtata in proporzione all'assunzione di personale locale (manodopera) reperito esclusivamente tra la popolazione residente stabilmente nel Comune di San Piero Patti.

Alla data di redazione dell'elaborato peritale, l'esperto ha attestato che l'U.T.C., ai sensi dell'art. 3 della convenzione, non ha ancora quantificato i canoni a consuntivo spese per le opere di urbanizzazione.

Il tutto, come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti, cui si fa espresso e integrale rinvio.

Prezzo base: € 26.158,00; Offerta minima: € 19.619,00; Rilancio minimo: € 1.000,00.

LOTTO 8: Proprietà superficiaria (concedente il Comune di San Piero Patti), per la durata di 99 anni, di cui 84 restanti alla data di redazione dell'elaborato peritale (13.04.2026), relativamente alla quota di 1000/1000 su **capannone artigianale** sito in San Piero Patti, contrada Casale snc, posto al piano terra, avente superficie di mq. 129, parzialmente interessato da un incendio.

Confina a nord con l'immobile a piano terra sub 4: a ovest con il sub 2 ad est e sud con il sub 1 (bene non censibile).

È censito in Catasto Fabbricati al foglio 4 **particella 659 sub 3**, categoria C/3, classe 1, consistenza 129 mq, rendita 273,15, Contrada Casale s.n.c., piano terra.

Si accede al presente lotto dalla strada realizzata dal Comune di San Piero Patti per la suddivisione dei lotti di terreno dell'area industriale, nonché dalla strada comunale che si dirama dalla strada



provinciale n.122, attraversando il cancello in ferro e percorrendo il terreno foglio 4 particella 589, come illustrato altresì nell'elaborato peritale in atti.

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia, l'esperto stimatore ha attestato che:

- il capannone oggetto di vendita è stato edificato in forza di Concessione Edilizia N. 05/2011, per lavori di Lavori di costruzione di laboratorio artigianale, presentata il 23/03/2010 con il n. 46/26 di protocollo, rilasciata il 20/07/2011 con il n. 05/2011 di protocollo, agibilità del 13/06/2017 con il n. 03 di protocollo;

- l'immobile ricade in zona D1 Ambito Urbano zona per attività industriali ed artigianali esistenti; parte della particella 481 ricade in zona E6 Ambito agrario extraurbano di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agricolo.

L'immobile risulta conforme.

L'immobile è occupato da un terzo, già titolare di contratto di locazione opponibile e non rinnovato, dietro pagamento di un'indennità di occupazione in favore della Procedura, attualmente pari a € 750,00 mensili oltre IVA, giusto provvedimento del G.E. del 25/07/2023. Pertanto, sarà oggetto di liberazione al momento dell'aggiudicazione, salvo diversa indicazione da parte dell'aggiudicatario.

L'immobile in oggetto è stato concesso all'esecutato per il diritto di superficie, regolamentato da apposite convenzioni, di cui si trascrivono le pattuizioni più rilevanti:

Art. 7: I lotti verranno destinati alla realizzazione dei seguenti impianti e tipi di lavorazione: costruzione di un capannone artigianale per la lavorazione del marmo e di altre pietre e produzione di manufatti in marmo e/o pietra.

Art. 8: La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni 60 (sessanta) e può essere rinnovata per ulteriori 39 (trentanove), purché ne venga fatta richiesta dall'avente titolo almeno un anno prima della scadenza.

Il diritto è esteso:

- all'utilizzo del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia;

- alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi secondo il progetto approvato dalla commissione edilizia comunale;

- al mantenimento e godimento di esse costruzioni e delle relative aree di pertinenza, in favore del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e con le modalità di cui alla presente convenzione.

Art. 9: Nei lotti assegnati è consentita, da parte dell'impresa concessionaria, la costruzione o installazione di capannoni per laboratori con annessi magazzini, depositi, sili, autorimesse, locali per esposizione dei beni prodotti, uffici e spazi per la custodia. Gli spazi per esposizione, uffici e/o per il personale di custodia, saranno stabiliti secondo le normative. Lo spazio per esposizione sarà stabilito tenendo conto delle comprovate e documentate esigenze dell'impresa da parte dell'UTC. Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere di cui al primo comma del presente articolo dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico-economica da allegare al progetto, purché conformi alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia e di standard urbanistici: è fatto obbligo, in ogni caso, di rispettare le vigenti norme igienico-sanitarie e le leggi in maniera di tutela ambientale.

Art. 12: L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario o aventi causa.

È tassativamente vietato il reale trasferimento a terzi del diritto di superficie, anche se riferito in tutto o in parte alle aree rimaste inedificate. In caso di accertate violazioni degli obblighi di cui al precedente comma, la convenzione si intende immediatamente decaduta in danno al concessionario.



Inoltre, ai sensi dell'art. 3 della Convenzione del 22/09/2011, la concessione dell'immobile in diritto di superficie è subordinata al pagamento di un canone annuo pari ad €1,11 per mq. di superficie, soggetto ad adeguamento ogni cinque anni in ragione del 75 % dell'indice ISTAT riferito ai prezzi per le famiglie nel quinquennio. A titolo di incentivo per l'occupazione la concessione del lotto è gratuita per il primo anno. E' ulteriormente gratuita per 1 (uno) o più anni in proporzione del numero di assunzione di personale locale (manodopera), reperito esclusivamente tra la popolazione residente stabilmente nel Comune di San Piero Patti, fino al massimo di anni 10 (dieci). Per i successivi presunti 30 anni, la ditta è tenuta a corrispondere solo il 50 % (cinquanta %) del canone di affitto a compensazione della spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, pertanto, a consuntivo delle spese di urbanizzazione sostenute, sarà calcolato dall'UTC l'esatto numero di anni il cui canone risulterà effettivamente compensato, mentre la rimanente parte del 50 % potrebbe essere ulteriormente decurtata in proporzione all'assunzione di personale locale (manodopera) reperito esclusivamente tra la popolazione residente stabilmente nel Comune di San Piero Patti.

Alla data di redazione dell'elaborato peritale, l'esperto ha attestato che l'U.T.C., ai sensi dell'art. 3 della convenzione, non ha ancora quantificato i canoni a consuntivo spese per le opere di urbanizzazione.

Il tutto, come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti, cui si fa espresso e integrale rinvio.

Prezzo base: € 15.956,00; Offerta minima: € 11.967,00; Rilancio minimo: € 1.000,00.

LOTTO 9: Proprietà superficiaria (concedente il Comune di San Piero Patti), per la durata di 99 anni, di cui 84 restanti alla data di redazione dell'elaborato peritale (06.02.2026), relativamente alla quota di 1000/1000 su **immobile ad uso ufficio**, colpito da incendio, sito in San Piero Patti, contrada Casale snc, avente superficie di mq. 158, posto in parte al piano terra con ingresso e scala di accesso e al primo piano locali destinati ad uffici.

Confina a sud-est con il sub 3; a nord con il sub 1; a ovest con il sub 2.

È censito in Catasto Fabbricati al foglio 4 **particella 659 sub 4**, categoria C/3, classe 1, consistenza 158 mq, rendita 334,56, Contrada Casale s.n.c., piano terra e primo.

Si accede al presente lotto dalla strada realizzata dal Comune di San Piero Patti per la suddivisione dei lotti di terreno dell'area industriale, come illustrato nell'elaborato peritale in atti.

Ai fini della conformità urbanistico-edilizia, l'esperto stimatore ha attestato che:

- il capannone oggetto di vendita è stato edificato in forza di Concessione Edilizia N. 05/2011, per lavori di Lavori di costruzione di laboratorio artigianale, presentata il 23/03/2010 con il n. 46/26 di protocollo, rilasciata il 20/07/2011 con il n. 05/2011 di protocollo, agibilità del 13/06/2017 con il n. 03 di protocollo;

- l'immobile ricade in zona D1 Ambito Urbano zona per attività industriali ed artigianali esistenti; parte della particella 481 ricade in zona E6 Ambito agrario extraurbano di mantenimento e riqualificazione del paesaggio agricolo.

L'immobile risulta conforme.

L'immobile è occupato dalla parte esecutata.

L'immobile in oggetto è stato concesso all'esecutato per il diritto di superficie, regolamentato da apposite convenzioni, di cui si trascrivono le pattuizioni più rilevanti:

Art. 7: I lotti verranno destinati alla realizzazione dei seguenti impianti e tipi di lavorazione: costruzione di un capannone artigianale per la lavorazione del marmo e di altre pietre e produzione di manufatti in marmo e/o pietra.



Art. 8: La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni 60 (sessanta) e può essere rinnovata per ulteriori 39 (trentanove), purché ne venga fatta richiesta dall'avente titolo almeno un anno prima della scadenza.

Il diritto è esteso:

- all'utilizzo del sottosuolo nei limiti necessari all'esecuzione delle opere previste nella concessione edilizia;
- alla realizzazione di un capannone con eventuali annessi secondo il progetto approvato dalla commissione edilizia comunale;
- al mantenimento e godimento di esse costruzioni e delle relative aree di pertinenza, in favore del concessionario e dei suoi aventi causa, nei limiti e con le modalità di cui alla presente convenzione.

Art. 9: Nei lotti assegnati è consentita, da parte dell'impresa concessionaria, la costruzione o installazione di capannoni per laboratori con annessi magazzini, depositi, sili, autorimesse, locali per esposizione dei beni prodotti, uffici e spazi per la custodia. Gli spazi per esposizione, uffici e/o per il personale di custodia, saranno stabiliti secondo le normative. Lo spazio per esposizione sarà stabilito tenendo conto delle comprovate e documentate esigenze dell'impresa da parte dell'UTC. Tipologie, dimensioni, caratteristiche costruttive e di finitura delle opere di cui al primo comma del presente articolo dovranno rispondere alle esigenze risultanti da apposita relazione tecnico-economica da allegare al progetto, purché conformi alle vigenti disposizioni comunali in materia di edilizia e di standard urbanistici: è fatto obbligo, in ogni caso, di rispettare le vigenti norme igienico-sanitarie e le leggi in maniera di tutela ambientale.

Art. 12: L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente dal concessionario o aventi causa.

È tassativamente vietato il reale trasferimento a terzi del diritto di superficie, anche se riferito in tutto o in parte alle aree rimaste inedificate. In caso di accertate violazioni degli obblighi di cui al precedente comma, la convenzione si intende immediatamente decaduta in danno al concessionario.

Inoltre, ai sensi dell'art. 3 della Convenzione del 22/09/2011, la concessione dell'immobile in diritto di superficie è subordinata al pagamento di un canone annuo pari ad €1,11 per mq. di superficie, soggetto ad adeguamento ogni cinque anni in ragione del 75 % dell'indice ISTAT riferito ai prezzi per le famiglie nel quinquennio. A titolo di incentivo per l'occupazione la concessione del lotto è gratuita per il primo anno. E' ulteriormente gratuita per 1 (uno) o più anni in proporzione del numero di assunzione di personale locale (manodopera), reperito esclusivamente tra la popolazione residente stabilmente nel Comune di San Piero Patti, fino al massimo di anni 10 (dieci). Per i successivi presunti 30 anni, la ditta è tenuta a corrispondere solo il 50 % (cinquanta %) del canone di affitto a compensazione della spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, pertanto, a consuntivo delle spese di urbanizzazione sostenute, sarà calcolato dall'UTC l'esatto numero di anni il cui canone risulterà effettivamente compensato, mentre la rimanente parte del 50 % potrebbe essere ulteriormente decurtata in proporzione all'assunzione di personale locale (manodopera) reperito esclusivamente tra la popolazione residente stabilmente nel Comune di San Piero Patti.

Alla data di redazione dell'elaborato peritale, l'esperto ha attestato che l'U.T.C., ai sensi dell'art. 3 della convenzione, non ha ancora quantificato i canoni a consuntivo spese per le opere di urbanizzazione.

Il tutto, come meglio descritto nell'elaborato peritale in atti, cui si fa espresso e integrale rinvio.

Prezzo base: € 16.262,00; Offerta minima: € 12.197,00; Rilancio minimo: € 1.000,00.



N. 60/2019 R.G.E.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto stimatore, in persona del Perito Agrario Dott. Vincenzo Scarpinati, in data 13.04.2026, 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, 25 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**, nell'ora e nel giorno indicati nell'avviso, on line all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>, con la simultanea connessione del professionista delegato e degli offerenti.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

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

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti ai quali è fatto divieto dalla legge, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere redatte e presentate 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 deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "offerta telematica"** 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 di seguito specificati, il portale consentirà la generazione della offerta telematica che dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it mediante apposita casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere **sottoscritta con firma digitale**, a pena di inammissibilità, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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 é 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 e l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una PEC, l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto - detto presentatore - per inviare l'offerta. Gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore solo il mezzo di invio dell'offerta. Se l'offerente ed il presentatore non coincidono e l'offerente non è munito di firma digitale dovrà avvalersi di un avvocato al quale dovrà conferire procura notarile redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato).

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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

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.

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.

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 della documentazione allegata è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine indicato.

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 (**non soggetto alla sospensione feriale**);
- 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, di essere edotto che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; di dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli immobili alle norme di sicurezza, che la certificazione /attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- 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.

La ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo dovrà essere allegata all'offerta.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. 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 al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione (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'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 la copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché 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;
- Ricevuta di pagamento del bollo telematico;
- Richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo;
- Copia della contabile del bonifico, completa di CRO (codice riferimento operazione) comprovante la prestazione di una **cauzione** provvisoria a garanzia dell'offerta, in misura non inferiore al decimo 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 secondo comma dell'art. 587 c.p.c.

Il versamento della cauzione si effettua mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente **acceso presso Unicredit S.p.A. agenzia di Patti, IBAN: IT 62 H 02008 82380 000105867210, intestato a Tribunale di Patti , procedura esecutiva immobiliare n. 60/2019 R.G.E., causale “versamento cauzione lotto _____” (indicare il lotto di riferimento).**



La cauzione si riterrà versata solo se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura, entro il medesimo termine fissato per la presentazione dell'offerta, ossia entro le ore 12:00 del giorno antecedente alla vendita, a pena di esclusione dell'offerta.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, agli offerenti non aggiudicatari.

ASSISTENZA: L'utente potrà ricevere assistenza inviando una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

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. 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) Offerta per persona da nominare

È sempre consentita l'offerta per persona da nominare esclusivamente da parte di avvocati ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. purché in possesso di procura speciale notarile di epoca antecedente alla presentazione dell'offerta. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando originale della procura notarile.

G) 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 www.spazioaste.it. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

H) Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona telematica.

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.

Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle offerte telematiche, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line" utilizzando le credenziali di accesso fornite dal gestore della vendita.

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



Il professionista delegato, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del gestore procederà alla apertura delle buste telematiche contenenti le offerte e ne verificherà l'efficacia ai sensi del secondo comma dell'art. 571 c.p.c.

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Qualora sia presentata un'unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile come anzi indicato, la stesa sarà senz'altro accolta.

Si potrà procedere alla aggiudicazione all'unico offerente anche qualora questi non si colleghi al portale nel giorno fissato per la vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide si procederà alla gara telematica con modalità sincrona sulla base dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci, gli offerenti che abbiano presentato offerta con modalità telematica e che siano in connessione telematica col portale del gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica delle offerte di acquisto fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di centoventi (120) secondi (2 minuti) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita come rilancio minimo. 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.

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.

Ai fini della vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

- a parità di prezzo offerto, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor tempo di pagamento per il saldo prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, sarà preferita l'offerta presentata per prima.

L'Ufficio si riserva di non far luogo alla aggiudicazione qualora:

- nel caso di unica offerta inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o venga ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
- nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipano alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.



I) Restituzione della cauzione agli offerenti non divenuti aggiudicatari

Agli offerenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita nel termine massimo di dieci giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita mediante bonifico bancario sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta) al netto degli oneri bancari di bonifico.

J) Termine per versamento il saldo del prezzo

Il termine finale 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.

K) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze e pertinenze tali per legge, per destinazione o per titolo di provenienza, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, e con i diritti di comproprietà sulle porzioni di edificio comuni per legge o per destinazione, quali risultano dallo stato di fatto e dai rispettivi titoli di provenienza ai quali si fa pieno riferimento.

La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione di stima.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, nonché di accertare autonomamente il regime fiscale della vendita.

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.

NORMATIVA URBANISTICA

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla data del decreto di trasferimento.

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.

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.

L) 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.



M) 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>.

N) PUBBLICITA' DELLA VENDITA

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico, come da disposizioni contenute nell'ordinanza di delega del 10.02.2026, 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 Newspaper Aste digitale disponibile da collegamento sul sito internet del Tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet;

ed ancora

sui siti, a discrezione del professionista, www.TEMPOSTRETTO.it, www.immobiliare.it, www.subito.it, www.idealista.it.

È facoltà del creditore chiedere, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, l'autorizzazione alla pubblicità anche su quotidiani e riviste in formato cartaceo (con particolare riferimento a Gazzetta del Sud ma anche ad altri quotidiani diffusi sul territorio nazionale).

Patti, 25 maggio 2026.

Il professionista delegato
Avv. Barbara Schepis

