



## TRIBUNALE DI PATTI

**Procedura Esecutiva n. 52/2016 R.G.E.**

**G.E.: Dott.ssa Michela Agata La Porta**

**Professionista Delegato: Avv. Andrea Pirri**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

Il professionista delegato Avv. Andrea Pirri, con studio in Patti (ME), C.so G. Matteotti n. 32, tel. 0941-328495, cell. 328-0106470, indirizzo p.e.c. andrea.pirri@avvocatipatti.it, nella procedura esecutiva promossa da

in danno di

visto il provvedimento di rimodulazione della Delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Patti in data 9.12.2021;  
visto il provvedimento del G.E. di nomina del gestore in data 9.12.2021;  
visto, altresì, il successivo provvedimento del G.E. 6.12.2025;  
ritenuto necessario, pertanto, fissare nuova vendita dei beni pignorati con un ribasso del 25% rispetto al prezzo a base d'asta indicato nell'ultimo avviso di vendita;  
visto l'art. 569 c.p.c.;

#### **AVVISA**

che il giorno **22 Ottobre 2026, alle ore 11:30**, innanzi a sé, presso la Sala aste telematiche del Tribunale di Patti, sita in Patti (ME) Via Molino Croce n. 1, Tribunale di Patti - Ordine degli Avvocati di Patti, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con **modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), con la contemporanea partecipazione sia degli offerenti con modalità telematica collegati telematicamente all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>, sia degli offerenti con modalità cartacea presenti in sala innanzi al referente per la vendita, dei seguenti immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

#### **LOTTO 1 (unico)**

Appartamento a Tusa (ME) Via Nazario Sauro n. 138, Frazione Castel di Tusa, della superficie commerciale di 325,02 mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà  
Fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra con ingresso su strada. Al piano terra un lungo corridoio disimpegna il soggiorno, una camera da letto, un bagno e la cucina che da accesso ad un'altra piccola camera e una corte interna. Da quest'ultima si accede direttamente ad un ripostiglio. Dalla scala si accede al piano superiore costituito da un corridoio che disimpegna due camere da letto un ripostiglio, la cucina e un bagno. Il secondo piano non è rifinito, sono assenti la pavimentazione, gli intonaci e gli impianti tecnologici. L'unità immobiliare è posta al piano T, 1 e 2, scala unica, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:



- Foglio 6 particella 68 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 242,73 Euro, indirizzo catastale: Via Nazario Sauro 116, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da variazione per ampliamento e diversa distribuzione interna, tipo mappale del \_\_\_\_\_ n.
- Foglio 6 particella 68 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, consistenza 0, indirizzo catastale: via Nazario Sauro, piano: 1, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da diversa distribuzione degli spazi interni del \_\_\_\_\_ protocollo n. \_\_\_\_\_ in atti dal \_\_\_\_\_ n.
- Foglio 6 particella 68 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0, indirizzo catastale: via Nazario Sauro, piano: 2, intestato a \_\_\_\_\_

L'immobile realizzato su tre elevazioni: piano terra, primo e un piano secondo incompleto. Il prospetto al piano terra è rifinito in pietra, al piano primo e al secondo invece è privo di intonaco esterno e strato di finitura. Il piano terra è costituito da un corridoio di accesso, un soggiorno, una camera, la cucina, un bagno, una piccola camera, una corte scoperta che permette l'accesso ad un altro locale adibito a ripostiglio. I pavimenti sono in gres porcellanato, il bagno con rivestimento in mosaico. Le porte interne sono in legno e quelli esterni in alluminio. La corte e il locale accessorio esterno non sono pavimentati. In fondo al corridoio è presente la scala che collega i piani superiori. Il piano primo è costituito da un corridoio che disimpegna tutti i locali, una cucina, due camere e un bagno. I pavimenti sono in segato di marmo, nel bagno in gres porcellanato. Le porte in legno e gli infissi esterni in persiane di alluminio. Il terzo piano, attualmente utilizzato come locale di sgombero, è costituito da un unico ambiente. Si presenta allo stato rustico, sono assenti i pavimenti, gli intonaci, gli impianti ed ogni altro tipo di finitura interna. Sono presenti esclusivamente gli infissi esterni in legno. Lo stato generale di manutenzione risulta discreto ad eccezione di alcune lesioni sull'estradosso dei balconi in calcestruzzo. Sul soffitto del bagno e della cucina del piano primo si evidenziano degli annerimenti a causa di umidità da condensa.

I beni di cui *supra* sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Gabriele Rosario Caroniti, dep. in Canc. in data 3.04.2017, 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.

- **Prezzo base: € 83.561,13,**

Offerta minima: **€ 62.670,85 (pari al 75% del p.b.d.a.)**

Rilancio minimo di gara: **€ 1.000,00** sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Cauzione: **10% del prezzo offerto**

Data dell'esame delle offerte: **22 Ottobre 2026, ore 11.30**

Luogo di esame delle offerte: **Tribunale di Patti, Sala Aste Telematiche (Sala Avvocati)**

In caso di gara: **tempo di rilancio massimo 2 minuti dall'ultima offerta**

Professionista Delegato: **Avv. Andrea Pirri, C.so G. Matteotti n. 32, 98066 - Patti (ME), tel. 0941-328495, cell. 328-0106470**

Stato di possesso al momento del sopralluogo: occupato dal proprietario.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura: si rimanda integralmente al par. 4, pagg. 3-4 della Relazione di stima dep. in Canc. in data 3.04.2017;



si segnala che sull'immobile gravano, tra l'altro, anche le trascrizioni dei Decreti di sequestro preventivo trascritti in data ..... ai nn. .... (a favore di ....., contro ....., fino alla concorrenza del valore di ..... ) ed in data ..... ai nn. .... (a favore di ....., contro ....., fino alla concorrenza del valore di ..... ), giusta Decreto n° ..... del ....., emesso dal Tribunale di .....

- Ufficio G.I.P.; si segnala, altresì, che con Sentenza della Corte di Appello di .....

- Sez. Terza Penale n. .... R.S., emessa in data ....., all'esito del procedimento penale n. .... R.G.C.A. - .... R.G.T. - .... N.R., divenuta irrevocabile in data ....., sono state *"revocate le statuizioni della sentenza impugnata in punto pene accessorie e di confisca, e disposto il dissequestro e la restituzione all'imputato di quanto sequestrato"*.

Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità.

Conformità catastale: nessuna difformità.

Ulteriori notazioni: si segnala che non risulta reperibile presso gli archivi comunali la concessione edilizia originaria dell'immobile, tuttavia negli elaborati grafici allegati all'autorizzazione in sanatoria n. ...., rilasciata dal Comune, sono rappresentati: il prospetto principale, le piante di tutti i piani ed una sezione. Il Comune di Tusa, concedendo l'autorizzazione in sanatoria per la terza elevazione ha ritenuto conformi tutte le altre parti dell'immobile come rappresentate negli elaborati grafici allegati.

E' assente il certificato di abitabilità (normativa di riferimento: L.R. 16/2016); costi di regolarizzazione: stima spese tecniche per l'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità: €2.500,00

Ulteriori difformità: Assenza di certificato di conformità degli impianti elettrico e idrico, regolarizzabili mediante adeguamento degli impianti; costi di regolarizzazione: stima spese di adeguamento impiantistico: €3.000,00; tempi necessari per la regolarizzazione: da 15 a 30 gg.

Si rimanda integralmente ai par. 7-8, pagg. 4-6 della Relazione di stima dep. in Canc. in data 3.04.2017.

- **Luogo di consegna delle offerte con modalità cartacea:** presso Tribunale di Patti, via Molino Croce n. 1, 98066 - Patti (ME), Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, piano terra, entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita.
- **Luogo di invio delle offerte con modalità telematica:** all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita.
- **Luogo di esame delle offerte:** per gli offerenti in modalità cartacea, Tribunale di Patti - Aula designata alle vendite telematiche; per gli offerenti con modalità telematica all'interno del portale internet: <http://www.spazioaste.it>.



- Si avverte espressamente che l'Ufficio si riserva 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.
- **Rinvio all'elaborato peritale:** I beni di cui sopra sono meglio descritti nella Relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Gabriele Rosario Caroniti, dep. in Canc. in data 3.04.2017, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti Internet all'indirizzo [www.tribunaledipatti.net](http://www.tribunaledipatti.net), che devono essere consultate dall'offerente ed alle quali 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.
- **Richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili e richiesta di sopralluogo:** ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).
- **Custode Giudiziario** degli immobili pignorati è l'Avv. Andrea Pirri, con Studio in Patti (ME), Corso G. Matteotti n. 32, tel. 0941-328495 - cell. 328-0106470; al quale gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi per maggiori informazioni sulla vendita.

Patti, lì 22 Maggio 2026

Il Professionista Delegato  
- Avv. Andrea Pirri -  
*firmato digitalmente*





## TRIBUNALE ORDINARIO DI PATTI

### DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SINCRONE MISTE

\*

#### DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA.

##### **A1 - OPERAZIONI PRELIMINARI**

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge, potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello dell'udienza di vendita.**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, **deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità in seguito indicata.** Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno e l'ora precedente l'udienza di vendita telematica. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito. **L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.**

##### **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](http://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.

##### **A2 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CRIPTATE E ANALOGICHE**

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**.



### **Presentazione dell'offerta in forma cartacea**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita**; nel caso in cui tale giorno sia festivo, il predetto termine verrà a cadere nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari.

**Le buste devono essere depositate presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Patti, via Molino Croce n° 1, 98066 - Patti (ME), piano terra.**

Sulla busta dovranno essere indicate:

- le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente;
- il nome del Professionista Delegato;
- la data della vendita.

**Nessuna altra indicazione** - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro - **deve essere apposta sulla busta.**

Tutte le buste pervenute verranno aperte dal Professionista Delegato, alla data ed ora fissata ed alla presenza degli offerenti.

### **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 **offerta<sup>pvp</sup>.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.

## **A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA**

### **Contenuto dell'offerta CARTACEA**

L'offerta, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, di importo attualmente pari ad € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile (anche in considerazioni di eventuali unioni civili L. 76/2016), recapito telefonico e/o posta elettronica certificata (P.E.C.) del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di



aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che **non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**, il quale dovrà anche presentarsi alla vendita giudiziaria. Se l'offerente è coniugato e/o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati dell'altro coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori e/o dal Tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta a mezzo procuratore legale, si applica l'art. 583 c.p.c.; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato;

- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che **non potrà essere a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore INDICATO COME PREZZO BASE (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE), il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione** ed ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte.
- l'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;  
**Il termine di 120 giorni per il pagamento del prezzo, degli oneri tributari e delle spese di trasferimento è il termine massimo**, comunque l'offerente può indicare anche un termine inferiore a quello stabilito nell'Ordinanza per il versamento del saldo del prezzo, circostanza questa che verrà valutata dal delegato e dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta nei termini di cui in appresso;
- l'espressa dichiarazione:
  - di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale ministeriale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;
  - di essere edotto che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano;
  - di dispensare gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
  - 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.);
- Qualora 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 valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.
- Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti indicati.

### **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:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile anche in considerazioni di eventuali unioni civili L. 76/2016, recapito telefonico e/o posta elettronica certificata (P.E.C.) del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. Se l'offerente è coniugato e/o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati dell'altro coniuge, (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista



dall'art. 179 del codice civile); Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori e/o tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.; Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista 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;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- 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 dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 52/2016 R.G.E.** al seguente **IBAN: IT04B0200882380000107148804 - BIC: UNCRITM1I79, acceso presso UNICREDIT S.p.A., Filiale di Patti (ME) L.go Mario Sciacca n. 10-12** e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Il bonifico, con causale **"Proc. esecutiva n. 52/2016 RGE - Lotto... versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. 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. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge 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](http://pst.giustizia.it). 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 [www.garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:www.garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848780013.

#### **A4 - ALLEGATI ALL'OFFERTA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE** **Allegati all'OFFERTA CARTACEA e modalità di versamento della cauzione:**

All'offerta dovrà essere allegato:

- un **assegno circolare non trasferibile**, intestato a **"Tribunale di Patti Procedura esecutiva n° 52/2016 R.G.E. - Lotto..."**, per un importo **pari al 10% del prezzo offerto** (e non del prezzo base) a titolo di cauzione, 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° co. dell'art. 587 c.p.c.; ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata



con riferimento al lotto di maggior prezzo; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia, l'offerente può versare anche cauzione più alta.

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art. 2 co. 7 del D.M. 227/2015*;
- se l'offerente è persona fisica: la fotocopia fronte-retro del documento di identità dell'offerente, del permesso di soggiorno e del passaporto se cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE e, in caso di acquisto in comunione, anche quello dell'altro coniuge;
- se l'offerente è persona giuridica: copia semplice della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- se l'offerta viene presentata a mezzo di procuratore legale/avvocato, dovrà essere allegata nella busta originale della procura speciale o copia autenticata della procura generale;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- Occorre, altresì, allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo, in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

**ATTENZIONE: ove l'assegno non risulterà inserito nella busta contenente l'offerta, quest'ultima sarà esclusa.**

#### **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):

- La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015*;
- Copia del documento d'identità in corso di validità e 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 (aggiornato a non più di 10 giorni) 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 contraddistinto dal seguente **IBAN: IT04B0200882380000107148804 - BIC: UNCRITM1I79, acceso presso UNICREDIT S.p.A., Filiale di Patti (ME) L.go Mario Sciacca n. 10-12, intestato a "Proc. Esecutiva n. 52/2016 RGE" con causale: "Versamento cauzione - Lotto ..."**. **ATTENZIONE: l'offerta si riterrà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.**

#### **A5 - 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 co. c.p.c., purché in possesso di procura speciale notarile di epoca antecedente alla presentazione dell'offerta. Nella 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 all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita della stessa.

#### **A6 - 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.

#### **A7 - 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.

#### **A8 - UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA. 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. All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare on-line ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.net** accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla cartella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.** 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.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara tra gli offerenti. 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. 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 AstaLegale) accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla cartella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto:

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire, muniti di documento di riconoscimento, 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 di 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 (2 minuti) 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 dei rilanci e delle 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.



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

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

#### **A9 - 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.

#### **A10 - 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.

\*

#### **B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

**B1** - In caso di aggiudicazione, l'offerente, salvo quanto disposto al punto successivo, è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e degli oneri, diritti e spese di vendite, nel termine indicato nell'offerta, ovvero in ogni caso, **entro e non oltre 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione – salva la previsione del pagamento rateale – pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita del 10% versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico o assegno circolare intestato al professionista delegato n.q. sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, secondo le istruzioni fornite dal medesimo Professionista Delegato. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

Sarà possibile, per l'aggiudicatario, 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.

**B2** - Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (**mutuo fondiario**), **l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c.**, così come individuata dal Professionista Delegato. Ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto B1). 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.

**B3** - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento sia degli oneri fiscali e tributari (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario il 50% dei compensi spettanti al Professionista Delegato, relativi 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 spese vive di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene trasferito saranno invece integralmente a carico della procedura e prelevate dal saldo prezzo. L'importo



complessivo di tali oneri accessori, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere depositato, contestualmente al saldo del prezzo; 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 p.e.c. o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione. 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.

### **C) CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1. 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 DPR. 06/06/2001 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, 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.
2. 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.  
S'informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Con riferimento alla certificazione energetica, si informa che le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.
3. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, gravami che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
4. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
5. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;
6. La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato, sopra indicato, nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.  
Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina di cui all'art. 40 L. 28/02/85 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6/6/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento;  
Con riferimento alla conformità catastale, l'attestazione di cui art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie. Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.



Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata. Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

7. L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet del Tribunale di Patti, nonché sui portali e siti indicati nella seguente sezione D);
8. 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;
9. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **D - DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi – a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione – almeno 60 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, secondo le disposizioni contenute nel Provvedimento circolare 15.02.2022, contenente “Indicazioni operative per gli esperimenti di vendita dall’1.03.2022 in poi”, valido anche per gli esperimenti già delegati, e quindi mediante:

1. Pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima sul portale delle Vendite Pubbliche;
2. Pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima sul sito ufficiale del Tribunale di Patti, [www.tribunaledipatti.net](http://www.tribunaledipatti.net);
3. Pubblicità su “La Gazzetta del Sud” in formato cartaceo, con pubblicazione una volta al mese, preferibilmente l'ultima Domenica del mese (ove non possibile, la prima Domenica del mese) ed, inoltre, sull'inserito settimanale “Gazzetta Avvisi” del primo Venerdì successivo alla pubblicazione;
4. Newspaper Aste in formato digitale, curato da [Astalegale.net](http://Astalegale.net), disponibile da collegamento sul sito internet del tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet;
5. Pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet: [casa.it](http://casa.it), [idealista.it](http://idealista.it), [kijiji](http://kijiji.com) - ebay annunci e su uno o più dei seguenti quotidiani on-line: [Tempostretto](http://Tempostretto.com); [GLpress](http://GLpress.com); [Nebrodi news](http://Nebrodi.news); [98zero.com](http://98zero.com).

Si segnala che non si procede alla pubblicità su “La Gazzetta del Sud” e “Gazzetta Avvisi” come da Provvedimento del Sig. G.D. 15.09.2025 e relativa richiesta del creditore precedente.

#### **VISIONE DEL BENE**

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario e Professionista Delegato Avv. Andrea Pirri utilizzando il portale delle vendite pubbliche (<https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).  
Maggiori informazioni sulla vendita e sulla visione dei beni potranno essere richieste al Custode ai seguenti numeri: tel. 0941-328495 - cell. 328-0106470.

Patti, lì 22 Maggio 2026

Il Professionista Delegato  
- Avv. Andrea Pirri -  
*firmato digitalmente*

