



TRIBUNALE DI PATTI

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice: Dott.ssa Michela Agata La Porta

Professionista Delegato e Custode giudiziario: Avv. Elena Longo

Procedura esecutiva immobiliare n. 168/1994 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

(6° esperimento)

Il sottoscritto Avv. **Elena Longo**, con studio in Patti, Largo dei Normanni, n. 36, professionista delegato alla vendita dei beni immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 168/1994 R.G.E. giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. datata 18.11.2025; visto il provvedimento datato 28.12.2025 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; vista la L. 119 del 2016 e la nuova formulazione dell'art. 591 c.p.c.; visto l'art. 569 c.p.c.

AVVISA

che giorno **01.09.2026, 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 **<http://www.spazioaste.it>** del seguente compendio immobiliare, contraddistinto come **lotto 1**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO 1: PATTI, Via Case Nuove Russo, n. 50, S.S. 113. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare costruita nel 1965, ristrutturata nel 1990, della superficie lorda complessiva di mq. 167 circa, dei quali circa 73 mq. adibiti a civile abitazione, 12 mq destinati a terrazzo ad uso esclusivo della unità edilizia; sul retro si sviluppa un deposito distribuito su due livelli di circa 50 mq, anch'esso dotato di un cortile antistante e retrostante ad uso esclusivo di circa 29 mq. complessivi.

L'appartamento, della superficie lorda complessiva di mq. 88 circa, posto al piano 1 di un fabbricato terra-tetto a due livelli F.T. è composto da un unico ambiente di circa 16 mq. adibito a ingresso-soggiorno-pranzo-angolo cottura e relativo servizio igienico, due camere, un ampio ripostiglio, due balconi di 1,50 mq. ciascuno, una terrazza di 12 mq. Confina ad est con fabbricato Giaimo, a sud con corte stessa Ditta, ad ovest con fabbricato Sidoti, a nord si affaccia sulla Via Nazionale S.S. 113. Identificato in catasto al F. 23, part. 20 sub 5, cat. A/4, classe 6 consistenza 4,5 Vani, rendita €. 209,17, indirizzo catastale Vicolo primo di Contrada Case Nuove Russo, piano 1.

Il deposito è composto da due piani F.T. ciascuno con due ambienti per piano. Al P.T. vano adibito a cucina e deposito attrezzi, con vecchio forno a legna, spazio retrostante di circa 13 mq. Al P. 1 due vani comunicanti adibiti a magazzino. Il servizio igienico di pertinenza, ad uso esclusivo del deposito, è posto all'esterno al P.T. nel cortile antistante il fabbricato. Identificato in catasto al F. 23 part. 20 sub 7, cat. C/2, classe 3, consistenza 50 mq., rendita €. 95,54, indirizzo catastale Contrada Case Nuove Russo, P. T. e 1.

Prezzo base: €36.006,00; Offerta minima: €27.005,00

Rilancio minimo in caso di gara: €1.000,00

PRECISAZIONI URBANISTICHE E NOTIZIE SUGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare anzi indicato è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto, Arch. Maria Cinzia Tascone, datata 27.10.2024, depositata nel fascicolo di esecuzione, che potrà essere consultata dagli offerenti sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) nonché sui siti www.tribunale.patti.giustizia.it, www.portaleaste.com e www.astalegale.net, alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione del bene, la sua consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di esso gravanti (oneri urbanistici per la sua regolarizzazione con SCIA, eventuali lavori di adeguamento sismico, progetto di completamento, etc..).

Come si evince dalla predetta perizia di stima, per atto di vendita del 28.02.1979, trascritto il 19.03.1979 ai nn. 5260/4649, le tre finestre che sporgono sullo spazio trasferito a Rappazzo Santa devono restare libere e sgombre e qualunque costruzione dovrà essere distanziata a norma di legge. Per atto di divisione del 05.05.1956, trascritto l'8.8.1956 ai nn. 11197/1953/4853, il corridoio dotato di scala di accesso e

collegamento tra l'ingresso di Via Nazionale posto al P.T. e le due unità immobiliari poste al P.1 è gravato da servitù di passaggio. Dall'ingresso comune si diparte un corridoio che, per i primi due metri è di Rappazzo Carmela, la restante parte di esclusiva proprietà di Rappazzo Santa. L'immobile è munito di autorizzazione edilizia P.E. n. 47/1989 per lavori di riparazione e ristrutturazione del fabbricato danneggiato dal sisma del 16.04.1978, in variante alla autorizzazione n. 892/ter del 4.6.1981, presentata il 22.01.1983, prot. 1802, rilasciata il 22.03.1989, prot. 48. Agibilità del 18.07.1991. Conforme dal punto di vista edilizio e catastale. Diffformità urbanistiche regolarizzabili: il deposito/magazzino sub 7 non rispetta in altezza la normativa vigenti, non risponde agli elaborati depositati presso gli uffici competenti e non possiede le caratteristiche tecniche per essere dichiarato abitabile. Per la regolarizzazione i luoghi dovranno essere conformi agli elaborati tecnici depositati, si dovranno pertanto ripristinare le altezze dichiarate (2,70 m. al piano primo, 2,40 al piano terra) o chiedere il cambio di destinazione d'uso (locali di deposito).

Si precisa che, contrariamente a quanto indicato a pagina 6 della perizia di stima, è stata ripristinata la continuità delle trascrizioni.

I beni si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche sotto l'aspetto urbanistico e degli impianti, con pertinenze, accessioni, azioni e ragioni, ed eventuali servitù attive e passive, a corpo e non a misura. Possono essere visionati, previo appuntamento con il sottoscritto custode giudiziario.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese connesse al trasferimento, alla relativa registrazione, trascrizione e voltura, nonché la quota compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali. Conseguentemente l'aggiudicatario dovrà provvedere tempestivamente all'integrazione della relativa provvista, qualora l'anticipo versato non risulti sufficiente.

Maggiori informazioni possono essere richieste al custode giudiziario, Avv. Elena Longo con studio in Patti, Largo dei Normanni, n. 36, tel. 320 2951214, al quale ci si può rivolgere anche per visionare l'immobile.

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>)

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni di vendita sono regolate dalle “Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate senza incanto con modalità telematica sincrona” allegate al presente avviso.

La vendita si effettua sulla base delle offerte considerate valide ai sensi di legge.

Patti, 27.04.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Elena Longo



**CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI
DELEGATE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA
SINCRONA.**

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.

A1. OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' 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 operative 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

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 presentate esclusivamente con modalità telematica entro e non oltre le ore 12:00 del giorno che precede la vendita indicata sull'avviso.** 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, ovverossia 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 è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell’eventuale aggiudicazione) e del presentatore dell’offerta (il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l’offerta viene materialmente inviata alla PEC del Ministero della Giustizia). Qualora le due figure coincidano l’offerente deve essere munito di casella di posta elettronica e di un dispositivo di firma digitale. Se l’offerente ed il presentatore non coincidono 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.

A3. CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

- 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), **fotocopia del documento di identità e del tesserino del codice fiscale;**
- 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 professionista delegato 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 del 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)**, con possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza questa che potrà essere valutata ai fini della individuazione della migliore offerta);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita; della relazione di stima e delle condizioni per partecipare all'asta; 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;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni gli verranno fatte presso la Cancelleria);
- l'indicazione di volersi avvalere di particolari agevolazioni di tipo fiscale;
- 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.

Il suo mancato versamento non determina comunque la inammissibilità della domanda, ma comporta l'avvio delle procedure per il recupero coattivo di quanto dovuto a tale titolo.

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.

A4. 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 di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente.
- Autodichiarazione dello stato civile. Quando l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere forniti i dati dell'altro 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 ed allegandola all'offerta).
- Ricevuta di pagamento del bollo, che si effettua sul sito <http://pst.giustizia.it>, alla sezione "Pagamenti di marche da bollo digitali" secondo le istruzioni indicate nel manuale utente per l'invio dell'offerta.
- Richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma pria 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 muta 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.

Se l'offerta è formulata da più persone copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti, dinanzi a Notaio, per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica o del soggetto che sottoscrive l'offerta laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella d posta elettronica certificata.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società dovrà essere allegata nella busa 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 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'offerente è interdetto o inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice tutelare, da allegare;

Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato dovrà essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 123 comma 2 D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015.

Il versamento della cauzione si effettua mediante bonifico bancario o postale sul conto corrente acceso presso banca Credit Agricole, agenzia di Patti.

A seguire si riportano i relativi dati:

INTESTAZIONE: Proc. esc. Imm. N. 168 1994 RGE TRIB. PATTI

IBAN: IT91P0623082381000015549837

Causale "versamento cauzione lotto 1".

La cauzione si riterrà versata solo se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul c.c. intestato alla procedura, entro il termine fissato per l'apertura delle buste, con l'avvertimento che **l'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente al momento della apertura delle buste.**

Il mancato accredito del bonifico sul conto anzi indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Dopo il termine della gara, i bonifici saranno restituiti, al netto degli oneri bancari, a coloro che non siano 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.

A5. IRREVOCABITA' 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.

A6. 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.

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 le credenziali di accesso al portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un avviso di connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. 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. ESAME DELLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI

- **CONVOCAZIONE DELLE PARTI** - Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi 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 pura saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato, 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 stessa 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 della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **due 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 (due 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. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni o assenza di offerenti, il professionista delegato disporrà la aggiudicazione a favore del migliore offerente o, se le offerte sono tutte equiparabili, al primo offerente, ossia a chi ha depositato l'offerta per primo, 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 parità di prezzo offerto sarà preferita l'offerta cui si accompagna 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 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.

A9. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

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.

A10. TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il termine massimo per il versamento del saldo del prezzo -da versarsi in unica soluzione- e delle spese è pari a 120 giorni decorrenti dalla aggiudicazione e non suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.

A11. ANTIRICICLAGGIO

Nel termine fissato per il versamento del prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, deve fornire al Giudice dell'Esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D lgs 21.09.2007 n. 231.

A12. DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Entro il termine massimo di **120 giorni** dalla data di vendita o nel minor termine indicato nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione versata) nonché un ulteriore importo, forfettariamente calcolato nella misura del 15%, per il 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, nonché una quota del compenso spettante al professionista delegato a norma del D.M. 227 del 2015. Qualora l'importo versato dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarlo nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato, entro 15 giorni dalla predetta comunicazione, (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata A.R.) pena la decadenza dalla aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al professionista delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

È prevista la possibilità 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 bene oggetto della vendita.

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 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 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 individuato dal professionista delegato.

L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provvedano al versamento nel termine stabilito sono considerati inadempienti ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

L'eventuale versamento del saldo prezzo nel conto della procedura – in luogo del versamento diretto al fondiario – dovrà essere certificato dal professionista delegato e sarà valutato come inadempimento dell'aggiudicatario rilevato ex art. 587 c.p.c. L'eventuale somma residua dovrà essere versata sul conto della procedura esecutiva a mezzo bonifico.

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 prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo che di oneri accessori)

comporterà la decadenza dalla aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al secondo comma dell'art. 587 c.p.c.

A13. ALTRE NOTIZIE SULLA VENDITA

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

- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

A14. LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura.

A15. 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.

A16. PUBBLICITA'

Come disposto con l'ordinanza di delega, il presente avviso, unitamente alla perizia di stima, sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche ai sensi dell'art. 490, comma 1 c.p.c nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Patti, su newspaper aste digitale disponibile da collegamento sul sito internet del Tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet; sul sito internet www.subito.it.

Gli adempimenti pubblicitari verranno effettuati almeno 45 giorni liberi prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Patti, 27.04.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Elena Longo