



TRIBUNALE DI PATTI ESECUZIONI IMMOBILIARI

L'Avv. **Salvatore Forte**, quale delegato dell'espropriazione immobiliare n. 78/2024, in virtù dell'ordinanza del 14/06/2025 del Giudice dell'esecuzione di delega delle operazioni di vendita e delega per provvedere su eventuali domande di assegnazione ex artt.li 588, 589 e 590 C.P.C.,

AVVISA

che il giorno **30 luglio 2026 alle ore 10.00**, presso il Palazzo di Giustizia del Tribunale di Patti – Sala Avvocati- per coloro che vorranno partecipare alla gara innanzi al sottoscritto, e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO

quota di 1000/1000 della piena proprietà in Mistretta (Me) alla Via Porta Palermo, in zona centrale, di un fabbricato destinato a civile abitazione a più elevazioni fuori terra con relativa scala interna che dal piano terra, destinato a cucina-pranzo, conduce ai piani superiori, e segnatamente al piano primo laddove insiste un disimpegno, una camera ed un bagno, al piano secondo con disimpegno, due camere ed un bagno, ed infine al terzo piano con disimpegno, una camera ed un bagno; fabbricato di cinque vani più locali accessori e balconi della superficie lorda complessiva di circa mq 170,16 (in buono stato di manutenzione e buone rifiniture, dotato di impianti idrico, elettrico e fognario e riscaldamento su un solo vano).

In catasto al N.C.E.U del foglio 24, part. 801 sub/3 del comune di Mistretta.

Titoli edilizi: fabbricato edificato in data antecedente al 1967; ristrutturato nel 2003 giusta P.E. n. 006/2003 per lavori di Manutenzione Straordinaria (privo di abitabilità o agibilità).

In perizia sono segnalate delle criticità lievi e sanabili.

Stato: libero da persone, occupato da cose (arredi vari esclusi dalla vendita).

PREZZO BASE: € 29.357,08; offerta minima pari al prezzo base ridotto di ¼ € 22.017,81.

In caso di gara tra più offerenti l'offerta in aumento è pari 5 % del "prezzo base".

Le offerte dovranno essere depositate entro il termine ultimo ed improrogabile del giorno 29 luglio 2026, ore 12.00, nei modi e termini appresso indicati.

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nei seguenti casi:

- 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;
- 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.

In virtù dell'ordinanza del 14/06/2025, qui richiamata, le offerte dovranno contenere:

- l'indicazione del prezzo offerto (non inferiore ai valori sopra forniti);
- il tempo del pagamento (in ogni caso, a pena di inefficacia, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione feriale giusta Sentenza della

Cass. Civile, Sez. III[^], 2022/18421). L'eventuale indicazione di un diverso e minore termine per il versamento del saldo prezzo rispetto a quello di 120 giorni assume carattere vincolante, per cui la mancata osservanza comporterà la decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.;

3. ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte;

4. la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale di Patti, con l'avvertenza che in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Sempre a norma della sopracitata ordinanza di delega si segnala che:

5. **la cauzione (pari al 10 % del prezzo offerto)** dovrà essere presentata mediante:

a- **“BONIFICO BANCARIO”** alle coordinate appresso indicate da disporre entro e non oltre il termine il termine sopra indicato, con la causale **“VERSAMENTO CAUZIONE”** seguito da **E.I. 78/2024 Tribunale di Patti**, la cui ricevuta dovrà essere allegato all'offerta;

b- **“ASSEGNO CIRCOLARE”** intestato a: **“EI 78/2024 TRIBUNALE DI PATTI”** che dovrà essere inserito nella busta da depositare in cancelleria entro e non oltre il termine sopra indicato;

6. ove la cauzione non risultasse accreditata nel conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta o l'assegno circolare non risultasse inserito nella stessa busta, l'offerta sarà esclusa;

7. il versamento del saldo prezzo dovrà avvenire nelle mani del creditore fondiario laddove presente nella procedura quale creditore procedente o creditore intervenuto.

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (*imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali*) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la *“cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito”* restano a carico della procedura. Giusta ordinanza di delega sopracitata si segnala che la lettura combinata degli artt. art. 591 bis n. 11 c.p.c., 179 bis disp. Att c.p.c. e del d.m. n. 227 del 2015, emesso in attuazione dell'art. 179 bis citato, impone dal 10.3.2016 che siano poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario del bene pignorato la *“metà del compenso relativo alla fase di trasferimento di esso, nonché le relative spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della registrazione, trascrizione e volturazione catastale”* ma non anche le spese di cancellazione delle formalità ovvero dei gravami che, allora, devono, differentemente dal passato essere posti a carico della procedura e non dell'aggiudicatario (ciò che costituisce una novità rispetto al passato in seno all'Ufficio giudiziario del Tribunale di Patti ma che costituisce, come su indicato, una scelta obbligata anche in funzione della maggiore competitività delle vendite giudiziali del Tribunale di Patti); a tal ultimo fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione e qualora detta somma risultasse 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 avverte espressamente che in presenza di più offerenti di cui all'art. 573 c.p.c., qualora la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'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.

Gli interessati hanno la facoltà di stipulare un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

La procedura e le formalità da rispettare nel caso di accesso al credito bancario sono determinate nella sopraccitata ordinanza di delega alla quale si rinvia.

Si segnala inoltre che nel medesimo termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, è tenuto a fornire al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del D.Lgs. 21/11/2007, n. 231, in difetto della quale dichiarazione il professionista delegato NON PUO' PREDISPORRE IL DECRETO DI TRASFERIMENTO (591 BIS C.P.C.). Peraltro, si ricorda che l'art. 587 c.p.c. è stato novellato in virtù dell'art. 3 del D.Lvo n.164 del 31.10.2024 nei termini che seguono: "*Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto*"; Per ogni altro aspetto si rinvia all'ordinanza di delega e alle seguenti condizioni di vendita.

Rif.: proc. n. 78/2024 R.G.Es.Imm. Tribunale di Patti - G.E. Dr.ssa La Porta.

Delegato ex art. 591 bis c.p.c. e Custode giudiziario: Avv. Salvatore Forte (cell. 3283152741 - telefono (0921) 420891 e (0921) 424653 – mail: fortesalvo@alice.it e p.e.c. salvatoreforte@avvocatimistretta.it).

LUOGO DI ESAME DELLE OFFERTE: per gli offerenti con modalità cartacea, presso il Palazzo di Giustizia del Tribunale di Patti – Aula Avvocati; per gli offerenti con modalità telematica all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>.

Il lotto messo in vendita è descritto nella **perizia dell'Arch. Lucio Antoci**, che in questa sede si deve intendere integralmente richiamata e trascritta anche per quanto concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi. E' onere dei partecipanti prendere visione del predetto elaborato. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato presso il suo studio.

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>).

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza del 14/06/2025 ed alla perizia di stima, è reso pubblico con la pubblicazione a mezzo dei seguenti canali: - PORTALE delle VENDITE PUBBLICHE; - sito ufficiale del Tribunale di Patti; - www.immobiliare.it e www.subito.it; - Newspaper Aste digitale, disponibile da collegamento sul sito internet del Tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet; - www.casa.it; www.idealista.it; e quotidiano on line TEMPO STRETTO.

S. Stefano di Camastra- Patti, li 8/05/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Salvatore Forte

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

A. CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA 78/2024 R.G.Es.Imm. Tribunale Patti.

Di seguito i riferimenti del conto corrente della procedura 78/2024 Tribunale di Patti:

- Intestazione: “*EI 78/2024 TRIBUNALE DI PATTI*” aperto presso Unicredit S.p.A. (Agenzia 21843 di Sant’Agata di Militello, Via Medici 128);
- CONTO CORRENTE N. 000107359270;
- **IBAN: IT 56 U 02008 82490 000107359270;**
- CIN: U – ABI: 02008 e CAB: 82490.

A1 - OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICA

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, c. 1, lett. B), n.1 D.L. 27/06/2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul Portale sopra indicato e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero;
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 detti codici avverrà la sua identificazione all’interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica e PVP.

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.

Si consiglia di procedere con anticipo per prevenire eventuali disservizi telematici e non incorrere in decadenze.

A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che potranno essere esclusivamente presentate nei seguenti modi:

- **in formato cartaceo;**
- **con modalità telematica.**

SULLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMATO CARTACEO:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale di Patti – posta al piano Terra che le riceverà. Sulla busta dovranno essere indicate, ai sensi dell’art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l’offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessuna altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l’offerta né l’ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta¹.

SULLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICHE:

¹ Art. 571, ult. comma, c.p.c.: L’offerta deve essere depositata in busta chiusa all’esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell’esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell’articolo 591-bis e la data dell’udienza fissata per l’esame delle offerte. e è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all’udienza fissata per l’esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate 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, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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’art. 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 CARTACEA

L’offerta, redatta in forma scritta e in regola con l’imposta di bollo (da regolare con applicazione dell’apposita marca, 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 dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all’udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati);

- se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con la preventiva autorizzazione del giudice tutelare;

- se l’offerente è una società, l’offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente).

- i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta;

- l’indicazione:

a) del 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;

b) dell’entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

- c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
 - e) dell'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;
 - f) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione (v. infra);
- 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.

A4 - 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). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento, con causale: numero lotto per cui si presenta l'offerta seguito da EI 78/2024 Tribunale di Patti.
- il versamento va eseguito sul conto corrente della procedura (le cui coordinate sono sopra indicate);
- 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 e non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione (come sopra specificato);
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000.

Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico

bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Nel caso l’offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo.

In caso di aggiudicazione, l’offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

L’offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l’offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all’indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

A5 - ALLEGATI ALL’OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All’offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d’identità dell’offerente, **distinta del bonifico bancario** (con causale il numero del lotto per cui si presenta l’offerta seguito da EI 78/2024 Tribunale di Patti) eseguito sul conto corrente sopra indicato ovvero assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, intestato a “**EI 78/2024 TRIBUNALE di PATTI.**” seguito dall’indicazione del lotto per cui si partecipa, di importo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), 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.

- Se l’offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta 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 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.

ATTENZIONE: ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto sopra indicato al momento dell’apertura della busta ovvero l’assegno non inserito nella stessa, l’offerta sarà esclusa.

Si raccomanda, pertanto, di prestare particolare attenzione ai tempi di accredito in caso di bonifico bancario.

A6 - ALLEGATI ALL’OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All’offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- Copia del documento d’identità in corso di validità del codice fiscale dell’offerente;

- Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;

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

- Se l’offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (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 della procedura alle coordinate sopra indicate con causale: numero del lotto per cui si presenta l'offerta seguito da EI 78/2024 Tribunale di Patti.

ATTENZIONE: l'offerta si riterrà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente sopra indicato entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.

Si raccomanda, pertanto, di prestare particolare attenzione ai tempi di accredito;

A7 - 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.

La cauzione 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..

A8 - COMUNICAZIONE DI PREAVVISO APERTURA GARA 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.

A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state

presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

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

Pertanto:

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c..

Qualora per l'acquisto 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 della gara tra i più offerenti ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di 120 secondi (ovvero 2 minuti) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita (il 5 % del prezzo base dell'esperimento di vendita).

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di 120 secondi (ovvero 2 minuti) senza che vi siano offerte migliorative rispetto l'ultima valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene e sarà quindi tenuto a pagare il saldo del prezzo e le somme per i costi a suo carico.

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

▪ **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque, pari o superiori ai prezzi minimi (indicati nell'avviso di vendita), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la celebrazione della gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;

▪ **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ai prezzi minimi, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

▪ **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA**

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

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

1. non siano state presentate istanze di assegnazione²;

² Art. 588 c.p.c. Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione per sé o a favore di un terzo, a norma dell'articolo 589 per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

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;

A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

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

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche con versamento della cauzione nel conto della procedura e che non risulterà aggiudicatario, l'importo della cauzione sarà restituito nel termine massimo di 10 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico, al netto degli oneri bancari di bonifico, sullo stesso conto dal quale è stato disposto ed ordinato il bonifico (le cui coordinate dovranno essere indicate nell'offerta anche per detta eventuale evenienza).

Per ragioni di rispetto della normativa in materia di antiriciclaggio le somme che dovranno essere restituite non potranno essere in alcun caso riversate su un conto diverso e certamente non potranno essere riversate su un conto corrente intestato a persone diverse dell'offerente, anche se cointestatari con quest'ultimo.

A11 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Si rammenta che l'aggiudicatario, **entro termine massimo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, non suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto (Cass. Civ. III n. 18421/2022), **dovrà versare il saldo prezzo** (al netto dell'importo corrisposto a titolo di cauzione), **a pena di decadenza e perdita della stessa cauzione, sul conto corrente della procedura**, con assegno circolare o vaglia postale (da intestare a: ***EI 78/2024 TRIBUNALE DI PATTI***) o bonifico bancario (alle coordinate sopra indicate), purché la somma sia pagata con mezzi tracciati e, soprattutto, pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine massimo suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali e parziali, restando facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Nello stesso termine devono essere corrisposte alla procedura le somme forfettariamente determinate a titolo di costi ed oneri del trasferimento immobiliare.

Il termine per il pagamento delle suddette somme è improrogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene pari al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso spese generali.
- **Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;**
- 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.
- 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.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

L'immobile viene venduto libero motivo per cui se risultasse occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI SPESA E CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con i canali a tal uopo previsti, documentando il tutto al G.E..

- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge e la più volte richiamata ordinanza del 14/06/2025 nonché l'art. 591 bis c.p.c. nella sua nuova e vigente formulazione.

B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO E ONERI ACCESSORI

B1 - Salvo quanto disposto dal successivo punto 2), 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, secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

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 1). 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 del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene, 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.³

C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

C1 – CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; 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.

C2 – 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.

C3 – LA CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato 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.

C4 – LA 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.

C5 – IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ'

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.

C6 – EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

³ Art. 587 c.p.c.: Se nel termine stabilito non è depositato il prezzo o non è resa la dichiarazione prevista dall'articolo 585, quarto comma, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. La disposizione di cui al periodo precedente si applica altresì nei confronti dell'aggiudicatario che non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine; il giudice dell'esecuzione dispone la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate. Con il decreto adottato a norma del periodo precedente, il giudice ordina altresì all'aggiudicatario che sia stato immesso nel possesso di rilasciare l'immobile al custode; il decreto è attuato dal custode a norma dell'articolo 560, quarto comma. Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

C7 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art. 30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

C8 – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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.

C9 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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.

C10 – 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, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le iscrizioni, le trascrizioni e le altre efficienze gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

C11 – SITO INTERNET SUL QUALE E' PUBBLICATA LA RELAZIONE DI STIMA

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita con il presente avviso è disponibile per la consultazione sui portali e siti Internet indicati sopra e nella seguente Sezione D (cfr. art. 570 c.p.c.).

C12 – 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

C13 – 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

C14 – COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

S'informa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (cfr. art. 591-bis, 3° comma, c.p.c.).

C15 – 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.).

C16 – 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.

C17 – 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.

C18 – MANCATO PAGAMENTO DELLE PUBBLICAZIONI

Qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e il comportamento omissivo dei creditori sarà valutato ai fini della dichiarazione d'improseguibilità della procedura.

D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Il presente avviso di vendita, l'ordinanza di vendita unitamente alla perizia di stima, saranno resi pubblici mediante i seguenti canali:

- l'ordinanza di delega sopra citata unitamente alle perizie di stima sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Patti (<http://www.tribunaledipatti.net>);
- su Newspaper Aste digitale disponibile da collegamento sul sito internet del Tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet;
- sui siti www.TEMPOSTRETTO.it e www.immobiliare.it, www.subito.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it.

E) COMUNICAZIONI

Fatto salvo quant'altro sopra previsto, tutte le comunicazioni con il delegato ed il custode giudiziario dovranno essere eseguite a mezzo p.e.c. all'indirizzo: salvatoreforte@avvocatimistretta.it (per comunicazioni urgenti ai recapiti telefonici sopra indicati).

F) NOVELLATO ART. 591 BIS C.P.C..

Il professionista delegato provvede:

- 1) alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, primo comma, tenendo anche conto della relazione redatta dall'esperto nominato dal giudice ai sensi dell'art. 569, primo comma, e delle eventuali note depositate dalle parti ai sensi dell'art. 173-bis, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del c.p.c.;
- 2) agli adempimenti previsti dall'art. 570 e, ove occorrenti, dall'art. 576, secondo comma, c.p.c.;
- 3) alla deliberazione sull'offerta ex art. 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c.;
- 4) alle operazioni dell'incanto e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'art. 581 c.p.c.;
- 5) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.⁴;
- 6) sulle offerte dopo l'incanto a norma dell'art. 584 c.p.c. e sul versamento del prezzo nella ipotesi di cui all'art. 585, secondo comma, c.p.c.;
- 7) sulla istanza di assegnazione di cui agli articoli 590 e 591, terzo comma, c.p.c.;
- 8) alla fissazione del nuovo esperimento di vendita e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;
- 9) alla fissazione dell'ulteriore esperimento di vendita nel caso previsto dall'art. 587 c.p.c.;
- 10) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c.;

⁴ Art. 583 c.p.c. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare [c.p.c. 579], deve dichiarare in cancelleria nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore

11) alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.;

12) alla formazione del progetto di distribuzione ed alla sua trasmissione al giudice dell'esecuzione, nei modi e termini stabiliti dall'art. 596 c.p.c.;

13) ad ordinare alla banca o all'ufficio postale la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata mediante bonifico o deposito intestato alla procedura dagli offerenti non risultati aggiudicatari. La restituzione ha luogo nelle mani del depositante o mediante bonifico a favore degli stessi conti da cui sono pervenute le somme accreditate.

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 c.p.c. e seguenti devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di cui al primo comma.

Il professionista delegato provvede altresì alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato e allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, secondo comma, c.p.c..

Se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo.

Avvenuto il versamento del prezzo con le modalità stabilite ai sensi degli articoli 574, 585 e 590, secondo comma, c.p.c. e verificato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585, quarto comma, il professionista delegato predispone il decreto di trasferimento e trasmette senza indugio al giudice dell'esecuzione il fascicolo. Al decreto, se previsto dalla legge, deve essere allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale. Il professionista delegato provvede alla trasmissione del fascicolo al giudice dell'esecuzione nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori incanti ai sensi dell'art. 591 c.p.c.. Contro il decreto previsto nel presente comma è proponibile l'opposizione di cui all'art. 617 c.p.c..

Le somme versate dall'aggiudicatario sono depositate presso una banca o su un conto postale indicati dal giudice.

I provvedimenti di cui all'art. 586 c.p.c. restano riservati al giudice dell'esecuzione.

S. Stefano di Camastra- Patti, li 8/05/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Salvatore Forte