

N. 89/2019 R.G.E.

**TRIBUNALE DI PATTI**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Michela Agata La Porta**

Custode Giudiziario e Delegato Avv. Ivan Segreto

**AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA –**

Il professionista delegato Avv. Ivan Segreto, visti i provvedimenti di delega alla vendita emessi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Patti in data 13/11/2025 e successivi provvedimenti; ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.; ritenuto necessario, pertanto, fissare la vendita dei beni pignorati; visto l'art. 569 c.p.c.

**AVVISA**

che nella data e nel luogo di seguito indicati si terrà la vendita senza incanto, in modalità sincrona mista (ovvero con la partecipazione contemporanea sia degli offerenti in modalità telematica che degli offerenti presenti nell'aula di udienza innanzi al Delegato alla vendita) ex D.M. Giustizia n.32/2015, dei seguenti beni immobili:

**LOTTO N.1:** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **negozio** sito in PATTI, Via Fratelli Cervi, n.26/A, della superficie commerciale di **77,68** mq. Negozio a piano terra con annesso locale di deposito al piano cantinato e parcheggio auto riservato, prospettante su corte condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno 23/A3, ha un'altezza interna di Piano S1 = 2,80 m - Piano T = 3,00 m. Identificazione catastale: foglio 8 particella 1892 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 7, consistenza 43 mq, rendita 1.123,71 Euro.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta **libero**. Trascrizioni pregiudizievoli: Fondo patrimoniale, stipulato il **27/10/2010** a firma di Notaio Tommaso Drago ai nn. 209867/12641 di repertorio, trascritta il 08/11/2010 a Messina ai nn. 34828/23520. Pratiche edilizie e situazione urbanistica: Concessione Edilizia **N. 3/06** e successive varianti; agibilità del 30/10/2008. Il titolo è riferito solamente a: intero fabbricato di cui alla part. 1892. L'ufficio del Genio Civile ha emesso certificato di conformità di cui all'art. 28 della L. 64/74 con prot.19418 del 29/05/2008. Giudizio di conformità dell'immobile: conforme, come da perizia cui si rinvia (punti 8 e ss). **Iscrizione ipotecaria del 14/01/2009 derivante da frazionamento in quota del 24/11/2008**

**Lotto n.1 - Prezzo base: €73.312,50 offerta minima: €54.985;00 Rilancio minimo Euro: 1.000,00 – cauzione 10% del prezzo offerto. Data e luogo della vendita: 15/10/2026, ore 11:00.**

Per gli offerenti in modalità cartacea Tribunale di Patti, Aula d'udienza.

Per gli offerenti in modalità telematica: dal sito <https://www.spazioaste.it/>

Le offerte in modalità cartacea dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Ivan Segreto sito in Patti, Via Case Nuove Malluzzo, n.29, previo appuntamento telefonico dal lunedì al venerdì, ore 16-20 al n. di telefono: 3287182180, entro le ore 12:00 del giorno precedente la vendita. Le offerte in modalità telematica dovranno essere presentate, previa registrazione e accesso al portale delle vendite Pubbliche (<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;

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'Ing. S. Buzzanca del 7/2/2023, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. Le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate" allegate al presente avviso, che verrà pubblicato come da ordinanza di delega.

**Patti, 28.05.2026 Avv. Ivan Segreto**

## **Visita dell'immobile**

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto Professionista Delegato e Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati, **Avv. Ivan Segreto**. Le richieste di visita degli immobili potranno essere inoltrate utilizzando il portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>. I beni di cui sopra sono meglio descritti, anche con riferimento allo stato di occupazione degli stessi, nella relazione di stima a firma dell'esperto nominato e depositata in data 7/02/2023 (disponibile anche ai seguenti indirizzi internet: <https://pvp.giustizia.it>; [www.gazzettadelsud.it](http://www.gazzettadelsud.it); [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it); [www.tribunale.patti.giustizia.it](http://www.tribunale.patti.giustizia.it); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it)) che **deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni oggetto di vendita**. Le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate" allegate al presente avviso, che verrà pubblicato come da ordinanza di delega. Il Professionista Delegato e Custode Avv. Ivan Segreto potrà fornire maggiori informazioni sulla vendita presso il suo Studio o a mezzo tel.+39 3287182180 o e-mail: [studiolegalesegreto@hotmail.com](mailto:studiolegalesegreto@hotmail.com).

Per tutte le richieste di sopralluogo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il PVP - portale delle vendite pubbliche.

Il professionista Delegato  
(Avv. Ivan Segreto)

## **TRIBUNALE DI PATTI**

### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO - SINCRONA MISTA**

✓ **La vendita sarà eseguita con la contemporanea partecipazione sia di offerenti presenti in sala fisicamente che di offerenti collegati telematicamente.**

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' CARTACEA**

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, ex art. 571c.p.c., in **busta chiusa** entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita presso lo Studio del Professionista Delegato. L'offerta di acquisto dell'immobile potrà essere presentata personalmente o da procuratore legale munito di procura speciale. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

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

Il professionista delegato provvederà ad aprire ogni busta contenente l'offerta esclusivamente nel giorno e nell'ora fissati per la vendita e alla presenza degli offerenti.

2) Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è, al massimo, di **120 giorni dalla aggiudicazione**.

3) A seconda del valore del bene il delegato interpellerà il magistrato per la previsione del pagamento rateale del saldo prezzo (entro il termine di 12 mesi dalla aggiudicazione, in rate mensili di pari importo).

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

1) L'offerta debitamente sottoscritta ed in bollo da 16,00€ dovrà contenere:

- il cognome; nome; luogo e data di nascita; codice fiscale; domicilio; stato civile; recapito telefonico e copia del documento di identità in corso di validità del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero l'originale della procura speciale o copia autentica della stessa e l'atto di nomina che ne giustifichi i poteri in caso di offerta presentata a mezzo di procuratore legale/avvocato.

- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- L'indicazione del prezzo offerto, **CHE POTRA' ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD ¼ (E'QUINDI VALIDA L'OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE);**

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

2) Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché **un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Es. n. 89/2019 RGE.", per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese; il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia: l'offerente può versare anche una cauzione più alta.

4) Che l'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

5) In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente

#### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITA' TELEMATICA**

#### **Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita**

##### **giudiziaria con modalità telematica:**

1. accesso e registrazione tramite internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;

2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);

3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

4. presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

Il Presentatore è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

##### **Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - Pubblicazione eseguita giusta iscrizione elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009 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.

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

Firmato Da: SEGRETO IVAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20b382ae1725a5ac3d50f3b32e5efd02

Ist. n. 22 dep. 21/06/2023

#### **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 - il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)), 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 e i documenti 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori (15%), pagamento che comunque **dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione**;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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](mailto: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.

**Cauzione:** L'offerente dovrà effettuare un bonifico d'importo pari al 10% del prezzo offerto sul c/c con IBAN: **IT42E0200882380000106760724** aperto presso Unicredit Agenzia di Patti filiale 21841 con causale "Versamento cauzione – proc. Es. 89-2019 R.g.e. Tribunale di Patti-".

**N.B. Si consiglia di eseguire detto bonifico bancario almeno 5-7 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte poiché ove la cauzione non risulterà già accreditata sul c/c entro la data e l'ora prevista per la presentazione delle offerte, l'offerta si riterrà esclusa.**

L'offerta dovrà contenere idonea documentazione comprovante l'avvenuto pagamento della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo pari al 10% del prezzo offerto;

In caso di successivo rifiuto di acquisto e/o mancato versamento del saldo prezzo la cauzione versata sarà trattenuta dalla procedura a titolo di multa;

#### **TERMINE SALDO PREZZO**

**6)** Il pagamento del prezzo dovrà avvenire *entro e non oltre 120* giorni dalla data della aggiudicazione- salva la previsione del pagamento rateale- pena la decadenza dalla aggiudicazione con perdita di quanto versato a titolo di cauzione. Il versamento dovrà essere effettuato mediante bonifico sullo stesso c/c aperto dal delegato medesimo; con analoghe modalità e nel medesimo termine dovranno essere versate le spese inerenti al trasferimento del bene, nella misura sotto specificata. L'aggiudicatario può stipulare un finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita entro il termine previsto e sulle coordinate bancarie della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso alla iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art.585, ultimo comma c.p.c. il delegato, nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento

da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene è avvenuto mediante l'erogazione della somma di € \*\*\* da parte di \*\*\* a fronte del contratto di mutuo a rogito \*\*\* del \*\*\* rep.\*\*\* e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art 585 cpc è fatto divieto al Conservatore dei RR. II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta, con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura. Comunicherà quindi all'aggiudicatario a mezzo raccomandata l'importo del saldo del prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto senza spese per la procedura, intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del Giudice, da utilizzare per il pagamento. Ove nella procedura fosse presente un creditore procedente o intervenuto fondiario, il versamento del saldo dovrà avvenire nelle mani dello stesso per la parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, nei limiti di quanto disposto dall'art.2885 cc, così come individuata e secondo istruzioni del delegato. Le spese derivanti dal trasferimento del bene ( imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso delle spese generali) **sono a carico dell'acquirente**, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della procedura; a tal fine l'aggiudicatario dovrà versare, contestualmente al saldo del prezzo di aggiudicazione, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di 15 gg dalla stessa comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata), pena la decadenza dall'aggiudicazione

• **Che il termine di 120 giorni per il versamento del saldo è il termine massimo:** resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta. Che in caso di più offerte valide (si ricorda che è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo stabilito preventivamente dal delegato vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara si aggiudicherà a chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato la offerta per primo. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

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; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, *né potrà essere revocata per 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.*

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la

certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

7) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera i partecipanti dal compiere visure ipotecarie e catastali;

**8) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;**

**Le spese derivanti dal trasferimento del bene** (imposta di registro, i.v.a. ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del rimborso per spese generali) **sono a carico dell'acquirente; a tal fine l'aggiudicatario dovrà versare, contestualmente al saldo prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione;** mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura. Nell'ipotesi in cui detta somma dovesse risultare insufficiente **l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura indicatagli dal Professionista Delegato a mezzo raccomandata A/r entro giorni 15 dall'anzidetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione;** ogni somma eventualmente pagata in eccedenza sarà restituita all'aggiudicatario a seguito del piano di riparto.

#### **COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI**

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

#### **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 ss, 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 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 di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita.**

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (1 minuto) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

**OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori all'offerta minima; presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori all'offerta minima, 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 e il bene aggiudicato; se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base e l'offerta minima, l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione,
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. 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;  
**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 e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 10 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN dal quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), **al netto degli oneri bancari di bonifico.**

#### **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nel caso in cui il procuratore legale abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare, nei 3 giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, depositando originale della procura notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate con data non successiva a quella della vendita.

#### **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO**

Nel caso il creditore che abbia formulato istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo, dovrà dichiarare, entro i 5 giorni successivi al provvedimento di assegnazione, il nome del terzo in favore del quale verrà trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo che intende profittarne, allegando sottoscrizione autenticata da Pubblico Ufficiale e i documenti che ne comprovano i poteri e le autorizzazioni. In mancanza il bene verrà trasferito in favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono a carico del creditore.

*9) Per tutto quanto qui non previsto si rimanda all'ordinanza di delega del 9/3/2023 e alle vigenti norme di legge.*

#### **AVVERTE**

- Che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c. il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore e su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, sospendere per una sola volta e fino a 24 mesi il processo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a 20 gg. prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;
- Che in base a quanto disposto dall'art 161 bis Disp. Att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto con il consenso di tutti i creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580 c.p.c.
- Che, qualora i creditori non provvederanno al tempestivo pagamento delle spese di pubblicità, le stesse non potranno essere effettuate e ciò comporterà, previa fissazione d'udienza, l'improcedibilità della procedura;
- Che qualora verrà omessa la pubblicità sul PVP la procedura verrà dichiarata estinta;

#### **PUBBLICITA'**

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, per il tramite della società Astalegale.net quale gestore della vendita telematica, facente parte della rete d'impresa Gruppo Astalegale.net, società iscritta nel registro di cui agli artt. 3 ss. DM 32/2015 con il sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) – PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/17:

- l'ordinanza, unitamente alla perizia di stima, dovrà essere pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>); sul sito ufficiale del Tribunale di Patti (**[www.tribunaledipatti.net](http://www.tribunaledipatti.net)**); newspaper solo in formato digitale, astedigitale;
- nonché sui seguenti siti: [www.subito.it](http://www.subito.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it) e su [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) oltre agli adempimenti pubblicitari di cui alla circolare del 15/2/22 del Tribunale di Patti, ovvero pubblicata sui siti [casa.it](http://casa.it); [idealista.it](http://idealista.it) e [kijiji](http://kijiji.com) – ebay annunci e su uno o più dei seguenti quotidiani on-line 98zero; G1 press; Nebrodi News.

Si provvederà, inoltre, ad apporre apposito avviso di vendita sull'immobile da vendere. Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45gg liberi. Il testo della inserzione sui giornali e su internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la cancelleria e dovrà contenere in particolare la ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq, il prezzo base, giorno ed ora dell'asta, con indicazione del Giudice e del numero dell'esecuzione. Dovrà altresì contenere l'indicazione del nome del Custode e del delegato alla vendita, ove la vendita sia stata delegata il loro recapito e la indicazione quanto all'avviso su quotidiani e periodici, del sito internet su cui rinvenire la perizia. Saranno invece omessi l'importo del rilancio minimo, i dati catastali ed i confini del bene.

Patti, 28/05/2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Ivan Segreto  
Firmato digitalmente