



N. 8/2024 R.G.E.

TRIBUNALE DI PATTI

AVVISO DI VENDITA ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato Avv. Luciano Giuseppe Fardella, con studio in Capo d'Orlando Via Libertà n. 18/B(ME), nella procedura esecutiva promossa da

BCC NPLS 2020 srl

visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Patti, Dott. Gianluca A. Peluso, in data 08/07/2025, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

ritenuto necessario, pertanto, fissare la vendita dei beni pignorati;

visto l'art. 569 cod.proc.civ.

AVVISA

che nelle date e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita **senza incanto** con la tipologia procedurale della VENDITA SINCRONA MISTA (conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che per via telematico e quindi con la contemporanea partecipazione sia degli offerenti collegati telematicamente che di soggetti presenti in sala innanzi al referente per la vendita – D.M. 32/2015) dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO:

APPEZZAMENTI di TERRENO (residenziale, turistico ricettivo e agricolo) a **PIRAINO** (ME) Località Calanovella, della superficie commerciale di 5.431,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di quattro modesti spezzoni di appezzamenti di terreno urbanizzati edificabili, con forma irregolare, in posizione collinare con vista su mare e sullo scenario delle isole Eolie, facente parte della lottizzazione denominata "Calanovella", già convenzionata e con opere di primaria urbanizzazione realizzate (strade, parcheggi, verde pubblico, e infrastrutture varie) e collaudate. L'accesso ai fondi avviene dalla preesistente strada interpoderale, in atto ampliata e carrabile, che si innesta con la SS.113 e si snoda fino alla parte sommitale dell'area edificabile. Detti terreni, con esposizione Nord-Est e Nord-Ovest sono situati ad una quota media s.l.m. di circa mt. 80,00, si presentano con giacitura mista, in parte terrazzata in moderata pendenza e restante gran parte in forte declivio, con coltura prevalente di piante sparse adulte di quercia, ulivo e restante parte incolto produttivo ricoperto da fitta vegetazione spontanea con cespugli di rovi in stato di abbandono.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 1500** (ex 952) (catasto terreni), qualità/classe sem. Arb. 2, superficie 2007, reddito agrario 3,63 €, reddito dominicale 8,81 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/11/2011 Pratica n. ME0355371 in atti dal 08/11/2011 presentato il 07/11/2011 (n. 355371.2/2011). Coerenze: con terreno alle particelle 1513 e 1522 del fog. 2, stradella vicinale, e da due lati con strada piano di lottizzazione alle particelle 1499 e 1501 del fog. 2;
- **foglio 2 particella 1513** (ex 1007, ex 953) (catasto terreni), qualità/classe sem. Arb. 2, superficie 777, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 3,41 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/11/2011 Pratica n. ME0355371 in atti dal 08/11/2011 presentato il 07/11/2011 (n. 355371.1/2011). Coerenze: con terreno alle particelle 1387, 1512 e 1500 del fog. 2, con stradella vicinale da due lati, e dal restante lato con strada piano di lottizzazione alla particella 1501 del fog. 2. Infine, si rappresenta che la succitata particella 1513, nella parte posta a sud è attraversata parzialmente da una porzione di stradella rotabile,

in atto conglomerato bituminoso , che consente il transito carrabile a terze persone per raggiungere i fondi ubicati nella parte soprastante di proprietà altra ditta;

- **foglio 2 particella 1560** (ex 1505, ex 1005) (catasto terreni), qualità/classe semin Arb 2, superficie 893, reddito agrario 1,61 €, reddito dominicale 3,92 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 10/01/2013 Pratica n. ME0004603 in atti dal 10/01/2013 presentato il 09/01/2013 (n. 4603.1/2013). Coerenze: con terreno alle particelle 1515, 1559 , 1375 , 1386 e 1519 del fog. 2, e dal restante lato con strada piano di lottizzazione alla particella 1499 del fog. 2;

- **foglio 2 particella 1562** (ex 1502, ex 952) (catasto terreni), qualità/classe sem arb 2, superficie 1754, reddito agrario 3,17 €, reddito dominicale 7,70 €, derivante da FRAZIONAMENTO del 10/01/2013 Pratica n. ME0004603 in atti dal 10/01/2013 presentato il 09/01/2013 (n. 4603.1/2013). Coerenze: con terreno alle particelle 1524, 1386 e 1561 del fog. 2, e da due restanti lati con strada piano di lottizzazione alla particella 1501 del fog. 2.

Si rappresenta che , la parziale parte del fondo posto a sud , risulta recintato con paletti in ferro e rete metallica colorata verde

Prezzo base: € 253.272,37 (oltre iva e altri oneri di legge se dovuti) ;

Rilancio minimo €: 2.000,00

Offerta minima ammissibile, pari al prezzo base ridotto di un quarto (€.189.954,27);

Data della vendita:10/11/2026

Ore: 11:30

Luogo esame delle offerte: Sala Avvocati Tribunale di Patti.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità (all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>), coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita.

Potrebbero sussistere spese condominiali insolute, come da perizia, delle quali potrebbe doversi fare carico l'aggiudicatario.

SI SPECIFICA CHE:

"Le particelle n° 1500; n° 1513; n° 1560 e n° 1562 del fog. 2, di superficie catastale complessiva di mq. 5.431,00, facenti parte oggetto di vendita del Lotto 1 della perizia redatta dallo scrivente esperto (geom. Antonino Costantino) in data 11/05/2025, ricadono nel suindicato Comune in progetto di Lottizzazione denominato " Calanovella", con prescrizioni esecutive di cui alle Convenzioni Urbanistiche rep. 874 del 10/10/1991 e quella successiva con rep. 303 del 14/09/2006, conclusesi con l'atto di cessione gratuita di aree al Comune di Piraino in data 27/11/2013, di rep. 17414 e con raccolta n° 8781, rogato dal notaio Teresa Luisa Maria Natoli di Gioiosa Marea . Ebbene, in particolare, si rileva che le succitate particelle di terreno, nel citato piano di Lottizzazione "Calanovella" compongono , ciascuna, due lotti differenti così come nel dettaglio che segue: a) LOTTO DUE, terreno catastalmente individuato dalle particelle n° 1500 e n° 1513 del fog. 2, di superficie di mq. 2.784, 00, di proprietà 1/1, parte eseguita omissis ... unitamente alle restanti particelle di terreno di cui alle particelle 1522 e 1523 del fog. 2, di superficie di mq. 517,00, di proprietà 1/1, altra ditta catastale, con una complessiva volumetria insediabile di mc. 4.200,00; b) LOTTO TRE, terreno catastalmente individuato dalle particelle n° 1560 e n° 1562 del fog. 2, di superficie di mq. 2.647, 00, di proprietà 1/1, parte eseguita omissis... unitamente alle restanti particelle di terreno di cui alle particelle n°1519, n° 1527, n° 1524 e n° 1515 del fog. 2, di superficie di mq. 3.445, di proprietà 1/1, altre ditte catastali , con una complessiva volumetria insediabile di mc. 4.590,00 .

*Omissis... le particelle n° 1500; n° 1513 ; n° 1560 e n° 1562 del fog. 2, di superficie catastale complessiva di mq. 5.431,00, oggetto di pignoramento, riguardante Lotto 1 della perizia redatta dallo scrivente esperto in data 11/05/2025, ubicate nel Comune di Piraino (ME), e ricadenti nell'ambito di un progetto di Lottizzazione denominato " Calanovella", su cui in atto insistono le prescrizioni esecutive di cui alle Convenzioni Urbanistiche rep. 874 del 10/10/1991 e rep. 303 del 14/09/2006, **compongono ciascuna, delle sopracitate singole particelle, la formazione di parte dei due lotti differenti del piano di lottizzazione "Calanovella" denominati "Lotto Due e Lotto Tre ", la cui suscettibilità edificatoria sarà garantita secondo le prescrizioni esecutive della succitata lottizzazione "Calanovella" con previo e solo accordo di tutti gli altri restanti comproprietari delle particelle che compongono i suindicati lotti (lotto Due di superficie mq. 517,00 e lotto Tre di superficie di mq. 3.445,00, non oggetto di vendita), di proprietà, altra ditta catastale; in quanto, **non è possibile edificare in semplice e propria autonomia sul lotto di terreno (oggetto di vendita), di solo superficie pari a mq. 5.431,00 di proprietà esclusiva parte eseguita.*****

Notizie ai sensi della L. 47/85, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie, come da perizia:

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'attuazione del progetto di lottizzazione denominata "Calanovella" è stato conseguita l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di Piraino con Delibera esecutiva ai sensi di legge n°75 del 19/07/1991. Che in data 10/10/1991 è stata stipulata Convenzione Urbanistica tra il Segretario del Comune di Piraino e il procuratore della Lottizzante rep. 874, registrata a Patti il 14/10/1991 al n° 1021 e trascritta a Messina il 28/10/1991 ai n° 27847/23378, Successivamente è stata approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n° 19 del 22/07/2006 una seconda Convenzione Urbanistica, per completamento e fissazione nuovi termini al Piano di Lottizzazione, tra il Segretario del Comune di Piraino e il Sig. unitamente alla società registrata a Patti il 26/09/2006 rep 303 . In data 27/11/2013 con atto pubblico rogato dal Notaio Dott.ssa Natoli Teresa Luisa Maria con rep. 17414 e n° 8781 racc., i lottizzanti di cui alla sopracitata convenzione hanno ceduto al Comune di Piraino i terreni sui quali sono state realizzate , in conformità alla relativa convenzione urbanistica, le opere di urbanizzazione primaria (strada pubblica, parcheggio pubblico, verde pubblico attrezzato). Con verbale di sopralluogo in data 27/12/2012, dette opere sono state collaudate ; ed altresì, è stata prevista la stipula di una scrittura privata tra il Comune di Piraino ed il lottizzante per la definitiva e completa cessione delle infrastrutture e dei sottoservizi realizzati e precisamente : rete di pubblica illuminazione , adduzione idrica dal civico acquedotto, adduzione acque bianche e reflui fognari ai rispettivi recapiti, rete telefonica e del gas metano che transiteranno al Comune con scrittura privata da registrare dopo che la Giunta Municipale avrà deliberato la presa d'atto dell'esecuzione di tutte le richieste. Che in data 21/03/2017 la Giunta Municipale del Comune di Piraino con Delibera n° 63 ha preso atto della consegna infrastrutture . Infine, a seguito di un ulteriore definitivo sopralluogo effettuato in data 16/10/2018 , è stato redatta scrittura privata, tra il dipendente del Comune, il direttore dei lavori, procuratore speciale della , constatando l'esecuzione a regola d'arte e la funzionalità di tutte le opere oggetto della concessione , ed è stata acquisita la definitiva e completa cessione delle infrastrutture realizzate nel P.L. denominato Calanovella , procedendo alla registrazione della succitata scrittura all'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale di Caltanissetta al n° 1283 serie 3 in data 24/10/2018 :

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia -Pratica edilizia n°78/91/R n° 736/92 N. 10/92, intestata a , e Società "....." , per lavori di Opere di Urbanizzazione primaria piano di Lottizzazione in località Calanovella rep. 874 del 10/10/1991, presentata il 04/12/1991 con il n. 10746 di protocollo, rilasciata il 28/01/1992. Per le

opere autorizzate C.E. n°10 del 28/01/1992 e, con successiva autorizzazione per completamento delle stesse con prot.llo n° 11111 del 17/11/2006, è stato redatto progetto delle strutture in conformità alle norme della legge 02/02/1974 n° 64 e relativi D.M. di attuazione; e per le stesse, l'Ufficio del Genio Civile di Messina ha rilasciato i seguenti provvedimenti approvativi : a) Nulla Osta in data 23/03/1992 prot. 33435 per Progetto muri di sostegno delle OO.UU.PP. , ai sensi dell'art 18 L.64/74 ed ai sensi dell'art .4 della L. 1086/71 ; b) Nulla Osta in data 19/02/2008 prot. n° 6376 per Progetto muri in c.c.s. e paratia di pali trivellati in c.c.a. ; c) Nulla osta di riscontro in data 14/04/2008 prot. n° 13254 per Progetto gabbionata ai sensi della L. 64/74. Si precisa, infine, che per il completamento delle opere strutturali relative alle OO.UU.PP. è stato effettuato il deposito del progetto ai sensi dell'art. 4 della Legge 1086/71 in data 19/03/2010 con riscontro dell'Ufficio del Genio Civile n° 10128 del 31/03/2010. Successivamente , in data 05/07/2010 , la direzione lavori provvedeva a depositare la relazione sulle strutture ultimate , ai sensi dell'art 6 L. 05/11/1971 e , altresì, il collaudatore, provvedeva a depositare certificato di Collaudo statico , ai sensi dell'art 7 L. 05/11/1971, riguardante le strutture in c.a. nella costruzione delle opere facenti parte del P.L. denominato Calanovella .- Inoltre, per gli adempimenti nascenti dal vincolo idrogeologico è stata rilasciata Autorizzazione dall' Ispettorato Forestale di Messina in data 02/04/2008 con prot.llo n° 5066, mentre, per le opere eseguite in prossimità della carreggiata stradale e per il miglioramento dell'accesso rotabile, è stata rilasciata Autorizzazione Anas in data 28/07/2008 con prot. CPA-0040259-

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato con D.A. n° 413 del 02/05/1990, per il quale risultano decaduti i vincoli preordinati alle espropriazioni , nonche' le prescrizioni esecutive di cui alle convenzioni urbanistiche rep 874 del 10/10/1991 e rep. 303 del 14/09/2006.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Si riporta quanto desunto dalla Certificazione Urbanistica allegata, alla quale si rimanda;

- Che le particelle catastali nn. 1500 e 1515 del foglio di mappa n° 2 di questo territorio Comunale, come rappresentate nell' allegata planimetria, nel P.R.G. vigente ricadono in ZONA "C3" - Zona di espansione a carattere turistico ricettivo, residenziale;

- Che la particella catastale n. 1513 del foglio di mappa n° 2 di questo territorio Comunale, come rappresentata nell' allegata planimetria, nel P.R.G. vigente ricade per mq 360 circa in ZONA "C3" Zona di espansione a carattere turistico ricettivo, residenziale, mentre la restante parte ricade in Zona E Zona Agricola;

- Che la particella catastale n. 1560 del foglio di mappa n° 2 di questo territorio Comunale, come rappresentata nell' allegata planimetria, nel P.R.G. vigente ricade per mq 80 circa in Zona E - Zona Agricola, mentre la restante parte ricade in ZONA "C3" - Zona di espansione a carattere turistico ricettivo, residenziale;

- Che la particella catastale n. 1562 del foglio di mappa n° 2 di questo territorio Comunale, come rappresentata nell' allegata planimetria, nel P.R.G. vigente ricade per mq 800 circa in Zona E - Zona Agricola, mentre la restante parte ricade in ZONA "C3" - Zona di espansione a carattere turistico ricettivo, residenziale;

il tutto secondo gli indici ed i parametri appresso descritti:

ZONA "C3" - Zona di espansione a carattere turistico ricettivo, residenziale . Si tratta di zona del territorio sia marina che collinare, di notevole pregio ambientale,

generalmente separata dalla struttura urbanistica dei centri abitati, suscettive a contenere insediamenti autosufficienti per la residenza stagionale.

Strumento di attuazione: Piano di lottizzazione convenzionato.

- Densità territoriale max 0.75 mc/mq;
- Area minima di intervento: mq 5000;
- Lotto minimo di edificazione: mq 400;
- Rapporto massimo di copertura 30%;
- Altezza max mt.7.50- n° max di piani f.t. 2;
- Distanza tra fabbricati: fronti ciechi mt 0.00 fronti finestrati mt 10.00;
- distanza dal ciglio stradale come da D.M. 2/04/1968 n° 1044;
- distanza dai confini :mt 0.00 - mt 5.00;
- Destinazione d'uso: residenziale, attrezzature turistico ricettive; tipologia case isolate, a schiera in linea a patio.

E' fatto obbligo a tutte le costruzioni il rispetto della distanza minima di mt 150 dalla linea di battigia rilevata in loco. E' fatto obbligo il rispetto assoluto dell'alberatura esistente di alto fusto (Ulivi. Acacie. Pini, etc.) Sono ammesse le costruzioni gradonate che si adagiano sull'andamento morfologico del pendio con in massimo di 4 gradoni consecutivi anche in deroga delle limitazioni di altezza e di numero massimo di piani f.t.- Zone di attuazione dei P.L. o P.P. approvati. Le zone perimetrate con segno grafico tratto e punto riguardano piani di lottizzazione o particolareggiati divenuti esecutivi ai sensi dell'art. 8 della legge 06/08/1967 n.765 e successive modificazioni, in tale zone i parametri urbanistici sono definiti dalle norme di attuazione delle lottizzazioni stesse. Qualora non si verificano le condizioni dell'art. 8 della legge 06/08/1967 n. 765 le lottizzazioni in corso e le zone debbono essere adeguate alla presente normativa. In tale caso tutte le zone ricadenti nella fascia di rispetto compresa nei 150. mt. dalla battigia ai sensi dell'art. 15 della L.R. 78 del 22/06/1976 restano inedificabili con indice di fabbricabilità territoriale e/o fondiaria Per tutte le aree ricadenti lungo l'asse viario che da Gliaca (Imbocco SS. 113) porta alla frazione Salinà, Compresa questa stessa, è fatto obbligo, prima del rilascio dell'eventuale autorizzazione a lottizzare e/o della Singola concessione edilizia, della redazione di apposita relazione geologica e geotecnica con la verifica della 'stabilità dei suoli e dei pendii; per le stesse zone è fatto obbligo, inoltre, il distacco di ml 10.00 di tutte le costruzioni dai torrenti.

ZONA "E" - Zona agricola.

Si tratta di tutte le zone del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio della produzione agricola e di tutte le attività connesse con l'uso agricolo del suolo. In tale zona è ammesso l'insediamento di edifici da adibirsi esclusivamente alla residenza per la diretta conduzione del fondo agricolo ed alla produzione agricola. Più precisamente sono ammessi i seguenti tipi di insediamenti:

a) Case coloniche e di abitazione per gli agricoltori ed i salariati agricoli;

b) Fabbricati rustici di servizio (depositi, ricovero macchine, etc), silos, serre, serbatoi, ed altre costruzioni analoghe necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola dell'azienda.

c) Edifici per allevamenti zootecnici e avicoli di tipo industriale con annessi fabbricati di servizio ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica.

d) Costruzioni industriali adibiti alla prima trasformazione, all'insaccamento, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici con relativi fabbricati di servizio.

Per le costruzioni comprese nei punti c) e d), è obbligatoria la previsione e la realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque di scarico atti a

garantire i limiti di accettabilità secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e dall'Ufficio Provinciale Sanitario.

Nelle classi c) e d) sono comunque escluse tutte le industrie nocive di 1^a e 2^a classe, classificate ai sensi del relativo D.M. 12/02/1971.

Strumento di attuazione: Concessione Edilizia salvo diverse indicazioni per i diversi tipi di insediamenti previsti.

Indice di zona e norme particolari:

1) Per gli insediamenti classificabili nel punto a) e per la parte riguardante le residenze comprese nei fabbricati di servizio relativa ai punti c) e d). Indice di fabbricabilità fondiaria max. 0,03 mc/mq.; Numero massimo piani f.t. 2; Altezza massima mt. 7.50; . Per interventi che interessano una superficie superiore a mq. 50.000 ed un insediamento residenziale superiore a mc. 1.500 è obbligatoria la redazione del Piano di Lottizzazione.

2) Per gli insediamenti classificati nei punti b) c) e d). Numero massimo piani f.t.: 2; Altezza massima mt. 7.50; (tale norma è derogabile solo per gli impianti tecnologici ed industriali di cui sia provata la necessità di un'altezza superiore). Rapporto di copertura 1/6 (con esclusione della parte dei fabbricati di servizio destinata alla residenza degli operatori e del personale). I parcheggi devono avere una superficie superiore al 10% della superficie fondiaria. per interventi riguardanti insediamenti a mc 5000 o una superficie superiore a mq 20000 è obbligatoria la redazione del Piano di Lottizzazione. Distanza minima tra fabbricati: mt 20 (con esclusione degli insediamenti classificati al punto b). Distanza dal ciglio stradale: Come da D.M. 01/04/1968. Distanza dagli insediamenti abitativi previsti dal P.R.G. non inferiori a mt 500 (con esclusione degli insediamenti classificabili al punto b).

Nella zona Agricola l'Amministrazione Comunale può localizzare attrezzature tecnologiche Macelli, Impianti di depurazione, Cabine elettriche etc.) nel rispetto degli indici previsti nei punti b) c) e d) con l'aumento della massima superficie coperta ad 1/3 e purché non deturpi l'ambiente circostante. Nell'ambito di aziende agricole i relativi imprenditori a titolo principale, possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale. Sempre allo stesso fine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 mc. E ' altresì- che le suddette particelle catastali non rientrano tra quelle inserite nel catasto delle superfici percorse dal fuoco di cui alla citata Delibera di Giunta Municipale n° 24 del 13.02.2008 e del Sistema Informatico del Comando del Corpo Forestale della Regione Sicilia.

Si precisa che gli indici e i parametri di zona urbanistica superiormente certificati non tengono conto di eventuali edificazioni che hanno interessato gli appezzamenti catastalmente indicati con le particelle in argomento; **ciò significando che le volumetrie edilizie, insediabili sugli stessi o trasferibili, dovranno essere valutate sulla scorta dei titoli edilizi eventualmente rilasciati con asservimento degli appezzamenti de quibus.**

Si precisa, altresì, che vanno comunque osservate le norme riguardanti la tutela delle fasce di rispetto degli assi viari e ferroviari, ai sensi del vigente Codice della Strada (D. Lgs. 285/92 e ss. mm. ed i.) e suo regolamento (D.P.R. 495/92) e D.P.R. 753/80 e ss. mm. ed ii.

In merito alle particelle nn. 1512 - 1559 - 1499 - 1501 - 1561 - 1503 del foglio di mappa n. 2, si rileva che le stesse appartengono al demanio comunale (strade, parcheggi e verde pubblico), in virtù dell'atto di cessione gratuita di aree al Comune di Piraino del 27.11.2013, rep. 17414, Raccolta n. 8781, in notaio Natoli Teresa Luisa Maria, nell'ambito delle prescrizioni di dettaglio urbanistico di cui al Piano di

Lottizzazione regolato dalle Convenzioni Urbbanistiche Rep 874 del 10.10.1991 e Rep. 303 del 14.09.2006 e tale, pertanto, è la loro destinazione urbanistica.

CONFORMITA' EDILIZIA:
"Nessuna difformità"

CONFORMITA' CATASTALE:
"Nessuna difformità"

CONFORMITA' URBANISTICA:
"Nessuna difformità."

PRECISAZIONI

L'immobile viene venduto nello stato di fatto, con tutti i connessi diritti, accessori, pertinenze e servitù attive e passive.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Antonino Costantino, redatta in data 11/05/2025 nonché della successiva perizia integrativa del 18/09/2025, **che devono essere consultate dall'offerente**, e che fa parte integrante del presente avviso ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esatta identificazione dei beni, la loro consistenza, le potenzialità edificatorie, l'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, oneri e pesi nonché irregolarità urbanistiche e catastali (sanabili e non) a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La perizia è depositata in cancelleria ed è comunque disponibile su rete internet sul Portale vendite pubbliche nonché sui siti www.tribunaledipatti.net, www.astalegale.net.

Le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni di vendita" allegate al presente avviso, del quale costituiscono parte integrante.

Prof. Delegato al quale chiedere informazioni avv. Luciano Fardella con studio in Capo d'Orlando via Libertà n. 18/B, tel. 0941911897, cell. 3383114267. Custode giudiziario al quale rivolgersi per la visita del bene avv. Ida Muzzupappa con studio in VIA G. FORZANO N° 8 - Gioiosa Marea (ME) 98063 - ITALIA - pec: ida.muzzupappa@avvocatipatti.it, cell. 3477611175.

Capo d'Orlando li 25/06/2026

Il professionista Delegato
(Avv. Luciano Giuseppe Fardella)

TRIBUNALE DI PATTI

CONDIZIONI DELLA VENDITA MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Con esclusione del debitore e degli altri soggetti non ammessi per legge, chiunque può presentare offerte di acquisto, che potranno essere redatte e presentate alternativamente o in formato cartaceo oppure con modalità telematiche.

OFFERTA IN FORMATO CARTACEO

Come da Ordinanza di delega si precisa:

- che le offerte di acquisto dovranno essere **presentate** in busta chiusa entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita **presso lo studio del professionista delegato**, in Capo d'Orlando Via Libertà 18/B, **previo avviso telefonico al 3383114267 o allo 0941911897**. Le buste con le offerte saranno aperte alla data ed all'ora fissata per l'asta ed alla presenza degli offerenti.

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 apposta sulla busta;

L'offerta di acquisto, che dovrà essere **in bollo**, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (e/o P.IVA), domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**, tranne l'ipotesi di partecipazione per persona da nominare tramite avvocato, incaricato con procura notarile), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Dovrà altresì contenere la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale, recapito telefonico o indirizzo email. In mancanza di elezione di domicilio, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. c.p.c.). In ogni caso l'indicazione nell'offerta di un diverso e minore termine per il versamento del saldo prezzo rispetto a quello di 120 giorni assume carattere vincolante per l'offerente e la mancata osservanza comporta decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.;

- Se l'offerente è coniugato e 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 del codice civile;

- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da produrre in copia autentica;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;

- **Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (es. società), dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese (CCIA) aggiornato da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;**

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e del lotto;

- l'indicazione del prezzo offerto, CHE POTRÀ ESSERE INFERIORE AL PREZZO INDICATO COME PREZZO BASE FINO AD $\frac{1}{4}$ (E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE) nonché forme e termini per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in ogni caso, a pena di inefficacia, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, NON suscettibile di sospensione feriale dal'1 al 31 agosto cfr. Cassazione Civile, SEZ. III, n. 18421/2022) e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. C.P.C.) ;

- l'indicazione della entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto ;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- 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.

- all'offerta dovrà essere allegata **una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "E.I.N. 8/24 R.G.E. Tribunale di Patti", (indicare il numero di R.G.E. della procedura, nel formato

“num. Ruolo” anno ruolo”, rilevabile anche dall’avviso di vendita), per un importo minimo pari al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell’acquisto e/o di mancato pagamento del saldo prezzo, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell’art. 587 c.p.c.. 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% e’ l’importo minimo a pena di inefficacia: l’offerente può versare anche cauzione più alta.

- l’esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell’attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

OFFERTA CON MODALITA’ TELEMATICHE

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

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

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L’offerta di acquisto sarà inefficace se perverrà con modalità diverse da quelle qui indicate e/o oltre i termini previsti, se sarà inferiore di oltre un quarto del prezzo base o se l’offerente presterà cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. 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.

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, tranne l'ipotesi di partecipazione per persona da nominare tramite avvocato, incaricato con procura notarile).

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 copia autentica della 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), ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- 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 (**E' QUINDI VALIDA LA OFFERTA CHE INDICHI UN PREZZO PARI AL 75% DEL PREZZO BASE**);
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento**;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (in ogni caso, a pena di inefficacia, non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, NON suscettibile di sospensione feriale dal'1 al 31 agosto cfr. Cassazione Civile, SEZ. III, n. 18421/2022) e ogni altro elemento utile alla valutazione delle offerte, nonché la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria (art. 174 disp. att. C.P.C.) . In ogni caso l'indicazione nell'offerta di un diverso e minore termine per il versamento del saldo prezzo rispetto a quello di 120 giorni assume carattere vincolante per l'offerente e la mancata osservanza comporta decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.;
- 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 di rito;
- l'eventuale recapito di telefonia (fissa e/o 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.

ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta devono essere 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 (e di chi lo rappresenta anche se è rappresentante legale di società);
- 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 aperto presso UNICREDIT agenzia di PATTI con IBAN: IT 79 H 02008 82380 000107347706 intestato a “ E.I.N. 08/2024 R.G.E. Tribunale Patti” con causale: “Versamento cauzione - Lotto unico”**

ATTENZIONE (per gli offerenti via telematica): l'offerta si riterrà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte. Si invitano pertanto gli offerenti ad effettuare il versamento con congruo anticipo .

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

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 MODALITA' 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 telematiche e cartacee depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte telematiche e cartacee 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 telematiche e/o cartacee, 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 telematica e/o cartacea pari o superiore al prezzo base 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, l'ufficio si riserva di non dar luogo alla aggiudicazione :

- A) quando ritiene che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ovvero che 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 o comunque superiore all'offerta per l'asta;
- B) Nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base;

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 comparendo 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 120 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (2 minuti) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. 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.

Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'assegnazione, sarà proclamato aggiudicatario chi ha fatto la migliore offerta, che sarà determinata applicando, in ordine di elencazione, i seguenti criteri:

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

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.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Salvo quanto disposto dal successivo capoverso, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato come sopra), secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (pena la decadenza dall'aggiudicazione). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

E' prevista la possibilità per gli eventuali interessati, di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita;

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

capoverso precedente. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Oneri aggiudicazione - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali). A tal ultimo fine, l'aggiudicatario **dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione**: ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

DICHIARAZIONE EX ART. 585 C.p.c.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21/11/2007 n. 231.

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.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

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

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 10 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA'

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.

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.

LA CONFORMITA' 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 e ne costituisce parte integrante.

LA CONFORMITA' 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.

IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

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.

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.).

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.

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.

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.

LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (salvi quelli incancellabili per legge). 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.

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 : Portale Vendite

Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.patti.giustizia.it , www.astalegale.net ;

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.

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.

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.).

DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE

S'informa che nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (cfr. art. 174 disp. att. c.p.c.).

SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI

Ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

RINVIO DELLA VENDITA

In base al disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione - almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

inserimento su Newspaper Aste in formato digitale nonché sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.patti.giustizia.it, www.astalegale.net, www.GLPRESS.it, 98zero.com. Verrà pubblicato inoltre sui seguenti siti: www.immobiliare.it , subito.it; casa.it, idealista.it

Capo d'Orlando li 25/06/2026

Il professionista Delegato
(Avv. Luciano Giuseppe Fardella)