



N. 82/2024 R.G.E.

TRIBUNALE DI PATTI

AVVISO DI VENDITA ASTA TELEMATICA SINCRONA PURA

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

Generali Italia S.p.A.

visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Patti, Dott.ssa M.A. La Porta, in data 19/11/2025, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;
visto il successivo provvedimento del 06/12/2025;
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 PURA (conseguentemente, gli offerenti potranno, presentare offerte e cauzione solo per via telematica) dei seguenti immobili:

LOTTO 2:

Sottotetto non abitabile a PATTI (ME) Largo Giacomo Leopardi 11, piano secondo. Locale che si evidenzia risulta essere costituito da due porzioni di u.i.u. unite di fatto tra di loro e costituiscono quindi un lotto unico per una superficie commerciale complessiva di mq. 177,18. Composto un ampio locale attualmente allo stato rustico. Percorrendo il breve corridoio adiacente il vano scala si può accedere all'altro locale posto sotto l'altra falda del piano sottotetto dal lato di Largo Leopardi. Il tetto risulta realizzato con travi in legno e nella zona del vano scala con travi in c.a., la copertura è realizzata con il tavolato, sovrastante manto di tegole e pilastri in c.a. Sono installati gli infissi, ovvero una finestra e un ampio balcone che accede ad un terrazzino chiuso da tre lati. Dal terrazzino si accede inoltre ad un piccolo ripostiglio, realizzato sotto la copertura di mq 1,61 circa, a confine con il fabbricato lato Est, che risulta dotato di portoncino di accesso, intonacato e pavimentato. Sul terrazzino si trova posizionato un serbatoio/autoclave in materiale plastico per la raccolta dell'acqua ad uso condominiale.

Identificazione catastale:

- **foglio 63, particella 1379, sub. 6** (catasto fabbricati comune Patti), categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 16,73 Euro, indirizzo catastale: LARGO GIACOMO LEOPARDI, piano: 2,

Coerenze: con vano scala subalterno 8, con subalterno 7 da due lati e con Vicolo Oscuro

- **foglio 63, particella 1379, sub. 7** (catasto fabbricati comune Patti), categoria C/2, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 61,35 Euro, indirizzo catastale: Largo Giacomo Leopardi, piano: 2

Coerenze: fabbricato particelle 675-678, Largo Giacomo Leopardi, fabbricato particelle 682-685, vano scala subalterno n. 8, con subalterno 6 da tre lati e con Vicolo Oscuro

Prezzo base: € 42.683,06 (oltre iva e altri oneri di legge se dovuti);

Rilancio minimo €: 1.000,00

Offerta minima ammissibile, pari al prezzo base ridotto di un quarto (quindi € 32.012,30);

Data della vendita: 01/12/2026 ore 11:30

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:

Licenza di Costruzione N. 251/76 e successive varianti, ..., per lavori di ricostruzione di un vecchio stabile sito in via Largo Leopardi con prescrizione che venga rispettato l'allineamento imposto sul Vicolo Oscuro del Piano di Ricostruzione, rilasciata il 22/01/1977 con il n. 251/76 di protocollo Concessione per la esecuzione di opere N. 122/79 e successive varianti, intestata a ..., per lavori di ricostruzione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra da destinare il piano terra ad uffici e il primo piano a civile abitazione (variante alla licenza di ricostruzione n. 251/76), presentata il 22/06/1979 con il n. 10774 di protocollo, rilasciata il 09/04/1980 con il n. 122/79 di protocollo. Sul foglio catastale n 63 particelle n. 679-693-681-677-993-676-675. La concessione prescrive che la copertura venga realizzata a tetto Concessione per la esecuzione di opere N. 84/81, intestata ..., per lavori di ricostruzione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra da destinare ad uffici (variante alla licenza di ricostruzione n. 251/76 del 22/01/1977 e alla concessione n. 122 del 09/04/1980), presentata il 01/10/1981 con il n. 17583 di protocollo, rilasciata il 11/11/1981 con il n. 135/81 di protocollo. L'atto di concessione per gli immobili individuati al catasto foglio n. 63 particelle 679-693-681-677-993-676-675. Trascritta alla Conservatoria di Messina ai numeri 6263/6970 il 11/03/1982. Collaudo statico delle opere vistato dal Genio Civile di Messina il 26 marzo 1984 e Nulla Osta del Genio Civile di Messina srezione I^ prot. n. 11698 del 19 maggio 1984 ai sensi della Legge 2/2/1974 n. 64 art 28 e L.R. 11-11-1982 ART. 8 e trasmesso al Comune di Patti il 25.05.1984 con prot. n. 10520. Per il tetto attuale non si riscontra documentazione tra quella acquisita il 30/01/2025 in relazione alla richiesta esplicita di acquisizione atti trasmessa al Comune con protocollo n. 63715 del 6-12-2024

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DECRETO N 362 DEL 31/03/2004 del Dirigente Generale del Dipartimento Reg.le Urbanistica dell'Assessorato Territorio e Ambiente, l'immobile ricade in zona A2 (Centro storico - edilizia residenziale moderna non qualificata). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 31 Zona A2 – Centro storico

CONFORMITA' EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La presente descrizione riguarda l'intero lotto e vale per entrambi i corpi atteso che le porzioni di u.i.u. sono unite di fatto tra loro (subalterni 6-7). Costituiscono quindi un unico locale, attualmente risulta essere un ampio locale, ricavato sotto il tetto, posto al secondo piano. Rispetto all'ultima concessione edilizia autorizzata n. 84/81 acquisita al Comune di Patti, si riscontrano per quanto possibile negli elaborati grafici, le seguenti difformità: la quota della linea di gronda prospiciente sul Vicolo Oscuro risulta attualmente realizzata ad una altezza interna di ml 1,25 circa, anziché ml 0,30. L'altezza interna dell'altra linea di gronda dell'altra falda, realizzata dal lato di Largo Leopardi è di ml 0,89 circa, anziché ml 0,30. Risulta inoltre per completezza espositiva che lo stato di fatto per quanto riguarda la linea di colmo, atteso che vi sono due falde sfalsate e continue dal lato del Vicolo Oscuro, presentano due altezze diverse, la prima porzione, quella dal lato della via Gorizia è di ml 2,35, la seconda porzione quella dal lato Ovest invece è di ml.3,35. L'altezza media è di ml 2,00 Inoltre da una esame visivo dell'elaborato

grafico appare che la porzione della falda attuale realizzata dal lato Est risulti prolungata in parte verso Largo Leopardi rispetto a quella autorizzata, e che di fatto inoltre non è stata riscontrata la seconda finestra e/o finestra luce del fabbricato confinante, che doveva essere lasciata libera secondo quanto indicato nella relazione tecnica e negli elaborati della copertura. Dal lato di Largo Leopardi, secondo l'elaborato della copertura autorizzato manca alla linea di gronda, una porzione di copertura, è stato ricavato in difformità allo stesso, il prolungamento del terrazzino interno verso Largo Leopardi che ne consente l'affaccio. La planimetria schematica allegata riguarda entrambi i subalterni 6-7 (normativa di riferimento: DPR 380/2001 T.U.E-DLGS 42/2004/DPR 31/2017)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile

CONFORMITA' CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali attuali sub 6-7 evidenziano che sono presenti dei tramezzi interni non presenti allo stato attuale, il terrazzino risulta modificato rispetto all'attuale, la superficie catastale non corrisponde, vi sono inoltre due porte sul terrazzino attuale e una finestra che non sono rappresentate. I subalterni di cui sopra sono delle porzioni di u.i.u. di fatto uniti tra di loro. Necessita quindi di una variazione catastale per una migliore rappresentazione grafica di dette porzioni di unità immobiliari, unendole di fatto per come realmente sono in una unica planimetria catastale e con un solo subalterno. (normativa di riferimento: RDL 13/04/1939 N 652 - DL 30/12/1993 n 557).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

PRECISAZIONI

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

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

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>).

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net - www.spazioaste.it

Luogo di esame delle offerte telematiche: all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto geom. Salvatore Buzzanca, redatta in data 11/08/2025 nonché della successiva perizia integrativa del 03/12/2025, **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, 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 e custode al quale chiedere informazioni e/o richiesta di visita dell'immobile avv. Luciano Fardella con studio in Capo d'Orlando via Libertà n. 18/B, tel. 0941911897, cell. 3383114267.

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 solo con modalità telematiche, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 ult. comma c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICHE

Le offerte di acquisto dovranno essere redatte e presentate esclusivamente con modalità telematiche secondo le indicazioni infra riportate. 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.

Per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'offerente e del presentatore dell'offerta.

L'“offerente” è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.

Il “presentatore dell'offerta” è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

La figura dell'offerente e quella del presentatore dell'offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

In particolare, al momento della presentazione dell'offerta, possono verificarsi tre ipotesi:

a) l'offerente e il presentatore coincidono: in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni: -disporre di una casella di posta elettronica certificata “tradizionale” e di un dispositivo di firma digitale; -disporre di una “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica” (si tratta di una particolare casella pec identificativa, c.d. pec-id, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica). N.B. ad oggi il servizio non è ancora operativo.

b) l'offerente e il presentatore non coincidono: l'offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata: in tal caso, per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente, firmata l'offerta con la propria firma digitale, potrà utilizzare la PEC di qualunque altro soggetto – detto presentatore – per inviare l'offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell'offerente firmatario dell'offerta, costituendo la PEC del presentatore soltanto il mezzo di invio dell'offerta; non occorre pertanto che l'offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell'offerta;

c) l'offerente e il presentatore non coincidono: l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC: in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario). Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura notarile rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015 e dell'art. 571 c.p.c..

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

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

- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.
- Idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione **della cauzione** a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO , d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2^a 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 23 X 02008 82380 000107278765 intestato a “ E.I.N. 82/2024 R.G.E. Tribunale Patti” con causale: Versamento cauzione – Lotto n.** “ (con indicazione del numero del lotto per il quale si partecipa, es. “Versamento cauzione - Lotto due ”).

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

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.

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.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA PURA.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona pura.

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 pura saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato .

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 sia presentata un'unica offerta 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 pura , 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). Pertanto 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 delle buste 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 sulla base dell'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.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- 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 , 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.

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).** Termine non soggetto a sospensione feriale. 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. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

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 CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega.

L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso e ne costituisce parte integrante.

LA CONFORMITÀ CATASTALE

L'attestazione di cui art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie. Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ'

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

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 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

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, inserimento su Newspaper Aste in formato digitale . Verrà pubblicato inoltre sui seguenti siti: idealista.it, immobiliare.it, tempostretto.it e subito.it.

Capo d'Orlando li 27/07/2026

Il professionista Delegato
(Avv. Luciano Giuseppe Fardella)