TRIBUNALE DI PATTI

Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SENZA INCANTO CON MODALITA'
TELEMATICA SINCRONA PURA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.76 /2024 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Michela Agata La Porta

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA

Il sottoscritto **Avv. Emanuele Amato**, Cf: MTAMNL80D20G377R, con studio in Via N.Fabrizi n.3, 98123, Messina, e in Via Trieste n.16, 98066, Patti (ME), EPC avv.emanueleamato@pec.giuffre.it, Tel.331.9100999, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nominato con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Patti;

- a seguito del provvedimento del 09.07.2026 che dispone la vendita;

- a seguito dell'accredito 22/07/2026 delle somme in favore del Professionista Delegato, per gli incombenti di rito ivi compresa la pubblicità del presente;

- a seguito della circolare contenente le Indicazioni operative per gli esperimenti di vendita impartite dal Presidente del Tribunale di Patti di concerto con i Giudici del settore nelle quali è stabilito che dal 1° ottobre 2022, le modalità ordinarie della vendita saranno quelle della cosiddetta sincrona pura;

AVVISA

che in data **Martedi 12 Gennaio 2027 ore 11.00** presso la Sala Aste del Tribunale di Patti, il Professionista Delegato Avv. Emanuele Amato terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura (con la sola partecipazione di offerenti collegati telematicamente all'interno del portale internet www.spazioaste.it, dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'immobile sito a Patti (ME), Via Aldo Moro n. 23/E, frazione Interno 1 Piano T, della superficie di 118,90 mq.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Piena proprietà dell'immobile sito a Patti (ME), Via Aldo Moro n. 23/E, frazione Interno 1 Piano T, della superficie di 118,90 mq.

L'appartamento è composto dai seguenti ambienti:
-n.1 Soggiorno;
-n.1 Cucina abitabile;
-n.1 Camera da letto matrimoniale;
-n.2 Camere da letto singole;

-n.2 Camere adibite a servizi igienici

L'immobile presenta a sud un balcone che si sviluppa su tutto il prospetto dell'unità immobiliare, il cui accesso è consentito sia dal soggiorno che da una delle due camere singole, sul quale affaccia anche uno dei due servizi igienici. A nord è presente una ampia terrazza il cui accesso è consentito dalla cucina e dalle altre due camere da letto.

IMPIANTI:

L'unità immobiliare è dotata di: a) Impianto termico indipendente a caldaia e radiatori; b) Impianto telefonico; c) Impianto elettrico a norma.

L'unità immobiliare è identificata catastalmente come segue: foglio 21 particella 1867 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 322,27 Euro, indirizzo catastale: VIA ALDO MORO n. 23/E

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta:

-occupato dal debitore esecutato

VALUTAZIONE DEL LOTTO:

-Prezzo base della vendita: €98.819,11

-Offerta minima: €74.114,33 (pari al 75% del prezzo base)

-Rilancio minimo in caso di gara: €2.000,00

-Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in modalità telematica entro le ore 12,00 del giorno precedente la vendita.

L'offerta dovrà contenere tutti gli elementi richiesti dagli artt. 571 e seguenti c.p.c. e dalle specifiche tecniche ministeriali.

La cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo offerto.

Invio delle offerte: all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

Data dell'apertura delle buste, della deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. e dell'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. : **Martedi 12 Gennaio 2027 ore 11.00**

Luogo di esame delle offerte: all'interno del portale internet www.spazioaste.it

Si avverte che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

-nel caso di unica offerta, qualora sia pervenuta istanza di assegnazione del bene o ravviserà la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita;
-nel caso di pluralità di offerte, qualora tutte siano di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione del bene e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il

prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Il bene di cui sopra è descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Antonino Pino, che deve essere consultata dall'offerente, e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

La relazione è disponibile su rete internet ai seguenti indirizzi: nell'area pubblica del Portale Vendite Pubbliche http://pvp.giustizia.it/pvp e sul sito http://www.tribunaledipatti.it

PUBBLICITÀ

L'ordinanza di vendita, la relazione di stima e la documentazione fotografica sono consultabili:

-sul Portale delle Vendite Pubbliche: "*www.spazioaste.it";*

- sui siti: *http://pvp.giustizia.it/pvp - www.subito.it – www.idealista.it;*

- sui seguenti quotidiani on line: *tempostretto.it – 98zero.com;*

- si riserva pubblicazione cartacea sulla *Gazzetta del Sud;*

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Arch. Antonino Pino, incaricato dal Tribunale per redigere la perizia del suddetto, ha relazionato che L'intero edificio di cui fa parte il lotto, sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, e porta come data di costruzione l'anno 1995.

Come riportato nell'elaborato peritale, per l'immobile in oggetto è stata richiesta Autorizzazione Edilizia per la realizzazione di una tettoia in legno lamellare a copertura di porzione del terrazzo, per la quale è stato rilasciato il parere positivo con provvedimento comunale 58/2005 del 29.05.2005.

PRATICHE EDILIZIE: Concessione edilizia N. 40/95 e successive varianti, intestata a Sciacca Nunzio e Sciacca Francesco, per lavori di costruzione di fabbricati tipo A-B-C-D-E facenti parte di un piano di lottizzazione convenzionata, presentata il 16/03/1995 con il n. Prot. 6316 di protocollo, rilasciata il 05/12/1995 con il n. Pratica n.136 del 1995 di protocollo, agibilità del 09/02/2000.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera di adozione n°31 del 09/11/2000 e dall' Ass.Terr. ed Ambiente in sede di approvazione, l'immobile ricade in zona CL. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.39 Zone CL - Lottizzazioni in corso
Definizione: Si tratta delle parti del territorio comunale per le quali esistono: piani di lottizzazione convenzionati e/o in corso di completamento; Programmi Costruttivi di iniziativa comunale per la realizzazione di alloggi ai sensi degli art. 14 e 51 della L.865/71.
Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purchè compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).
Strumento di attuazione: Concessione edilizia nel rispetto delle prescrizioni dell'art.21 della L.R.71/78 e degli indici e dei parametri contenuti nel piano di lottizzazione o del programma costruttivo approvato.
Indici di zona e parametri urbanistici: stabiliti dal PdL o dal Programma Costruttivo approvato.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

.CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta **conforme**.

.CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta **conforme**.

.CONFORMITÀ URBANISTICA: L'immobile risulta **conforme**.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene:

-nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

-con tutte le eventuali pertinenze;

-accessioni;

-servitù attive e passive;

-diritti, azioni e ragioni.

La vendita è a corpo e non a misura.

Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcuna riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni dei pignoramenti saranno cancellate a cura della procedura e a spese della stessa mediante decreto di trasferimento.

Restano a carico dell'acquirente tutte le altre formalità eventualmente indicate nella perizia.

VISITE DELL'IMMOBILE

Gli interessati potranno richiedere la visita dell'immobile tramite il Portale delle Vendite Pubbliche:http://pvp.giustizia.it/pvp o contattando il Custode Giudiziario mediante telefono o email.

Professionista Delegato alla Vendita

Avv. Emanuele Amato

Studio: Via Trieste n.16, Patti (ME)

Telefono: 331.9100999

PEC: avv.emanueleamato@pec.giuffre.it

Email: avv.emanueleamato@gmail.com

FINANZIAMENTO

È possibile accedere a mutui finalizzati all'acquisto in sede di asta giudiziaria tramite gli istituti aderenti alle convenzioni ABI.

AVVERTENZE PARTICOLARI

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c. il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'ordinanza di vendita.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali derivanti dal trasferimento.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si rinvia all'ordinanza di delega e alle disposizioni del codice di procedura civile.

Di seguito la disciplina relativa alle modalità di vendita telematica e le disposizioni relative al pagamento.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA PURA

La gara verrà avviata nel giorno e all'ora stabiliti come sopra riportati ESCLUSIVAMENTE ON LINE ALL'INTERNO DEL PORTALE INTERNET HTTP://WWW.SPAZIOASTE.IT. Possono parteciparvi i soggetti abilitati dal professionista delegato previa verifica telematica dei requisiti tecnici e formali delle offerte presentate telematicamente e che abbiano versato la cauzione. I rilanci verranno formulati esclusivamente in via telematica con la simultanea connessione del professionista delegato e degli offerenti.

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE:
le operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono le seguenti:

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

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

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

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

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

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE/TRASMISSIONE DELL'OFFERTA:

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto. Le offerte di acquisto potranno essere depositate a partire dal novantesimo giorno

antecedente la data fissata per vendita senza incanto e sopra indicata. Le offerte di acquisto dovranno essere redatte esclusivamente con modalità telematiche secondo le indicazioni di seguito riportate. Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta ovvero all'indirizzo p.e.c. di trasmissione dell'offerta. 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 o se la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente indicato entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.

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 CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona pura. Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione saranno aperte ed esaminate il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona pura, coloro che hanno formulato l'offerta telematica partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso fornite dal Gestore della vendita telematica.

Il Professionista Delegato, 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 contenenti le offerte 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.

L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto. In caso di unica offerta presentata o di unica offerta valida, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica 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 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 indicato dal professionista delegato, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita come rilancio minimo.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo indicato dal professionista delegato senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni o assenza degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore di chi ha fatto la migliore offerta (valutata in termini non

solo di prezzo ma di misura della cauzione e tempi di saldo prezzo); si precisa che: a) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; b) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.
Si avverte che non si farà luogo ad aggiudicazione quando nel caso di un'unica offerta inferiore al prezzo base sia stata avanzata istanza di assegnazione ovvero qualora venga ravvisata la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.
Allo stesso modo non si farà luogo ad aggiudicazione anche quando nel caso di pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base sia stata presentata istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore al prezzo base.

RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

La cauzione sarà restituita mediante bonifico sull' IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (che deve essere indicato nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO e ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine (non soggetto a sospensione).
L'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e quindi anche dell'IVA, nella misura di legge, se dovuta nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonchè le spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della registrazione, trascrizione e volturazione catastale.
Pertanto, nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al versamento di una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento di tali oneri. Di tale versamento è onerato anche l'assegnatario. Qualora le somme versate dovessero essere insufficienti l'aggiudicatario dovrà integrale nella misura indicata dal professionista delegato nel termine di 15 giorni dalla richiesta inoltrata a mezzo pec o raccomandata. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, 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; Ai sensi dell'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'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (c. detta dichiarazione antiriciclaggio).

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque

giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

-salvo quanto disposto al seguente punto il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
-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 delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sopra; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
-l'aggiudicatario può, per il pagamento del saldo prezzo, fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato. In tale caso le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. 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. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
-L'aggiudicatario come anche l'assegnatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene e quindi anche dell'IVA, nella misura di legge, se dovuta nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015 al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonchè le spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della registrazione, trascrizione e volturazione catastale.
-Pertanto, nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al versamento di una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento di tali oneri. Qualora le somme versate dovessero essere insufficienti l'aggiudicatario dovrà integrale nella misura indicata dal professionista delegato nel termine di 15 giorni dalla richiesta inoltrata a mezzo pec o raccomandata. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente

imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, 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.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI - AVVERTENZE

Della vendita sarà data pubblica notizia come da ordinanza di delega, il professionista delegato, inoltre,

R E N D E N O T O CHE

-La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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.
-Agli effetti del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, con la presentazione dell'offerta si dichiara edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti e dispensa la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
-L''immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti ove cancellabili che saranno cancellate a cura e spese della procedura sono invece a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario del bene pignorato la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento di esso nonché le relative spese generali, le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione della registrazione, trascrizione e volturazione catastale;
-Domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (tali elementi potranno essere desunti dalla relazione redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. C.P.C.);
-La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., sopra richiamata. L'elaborato peritale/relazione, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.
-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.
-Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia/relazione 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.
-Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 ovvero relativamente all'esistenza di 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 o del minore o maggiore termine previsto da leggi speciali 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.).
-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.
-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.
-L''onere reale per l'esecuzione degli interventi previsti dagli articoli 239 e seguenti del decreto legislativo n° 152 del 3 aprile 2006 («Norme in materia ambientale») rimarrà a carico dell'aggiudicatario, anche nel caso di mancata iscrizione dell'onere stesso nel certificato di destinazione urbanistica. Se il bene aggiudicato rientra nel demanio culturale, il delegato presenterà denuncia al Ministero dei beni culturali entro trenta giorni dalla aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 59, 2° comma, lettera b), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42; in tal caso il decreto di trasferimento verrà emesso a seguito del mancato esercizio della prelazione a favore dello Stato.
-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.
-Nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà inderogabilmente presentare apposita istanza al professionista delegato contestualmente, o comunque prima, del versamento del saldo prezzo mediante comunicazione pec all'indirizzo: avv.emanueleamato@pec.giuffre.it
-L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (all'indirizzo: https://pvp.giustizia.it/pvp), nonché sui siti www.astalegale.net, http://www.tribunaledipatti.net.
-Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.
-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.
-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.).
-In base a quanto disposto dall'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'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.
-In base a quanto 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.

Patti, lì 10.09.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Emanuele Amato