N. 65/2024 R.G.E.

TRIBUNALE DI PATTI
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa La Porta
Custode Giudiziario Avv. Carmen Trifilò

**AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato Avv. Carmen Trifilò
nella procedura esecutiva promossa da
Castello Finance Srl e per essa DoValue Spa

visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Patti in data 30/01/2026 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 nella data e nel luogo sotto indicati si terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura con la partecipazione di offerenti collegati telematicamente tramite il gestore della vendita telematica Astalegale.net Spa del seguente bene immobile:

**LOTTO UNICO:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Capo d'Orlando Via XXVII Settembre posto al piano 4 di uno stabile dotato di ascensore. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq 201 mentre la superficie commerciale è pari a mq 210 (comprese le superfici dei balconi, in ragione percentuale del 30%). È dotato di doppio ingresso ed internamente è distribuito con n.3 camere, ampio salone, cucina, doppi servizi, ripostiglio, ingresso e lavanderia esterna su balcone.
Identificato in catasto al foglio 20 particella 224 sub 9, categoria A\2, classe 9, consistenza 10 vani, rendita 723,04 euro.
Coerenze: Via XXVII Settembre, distacco fabbricato terzi (part.226), distacco fabbricato terzi (particella 512), corte e fabbricati proprietà terzi (particelle 223-227)
Stato di occupazione: l'immobile risulta occupato dal debitore. Uno degli esecutati risulta avere diritto di abitazione con titolo non opponibile alla procedura.
Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n.II, per lavori di realizzazione magazzini ed appartamenti per civile abitazione, rilasciata l'11/5/59;
- Licenza di costruzione n.77, per lavori di sopraelevazione a quarto piano del fabbricato in via XXVII Settembre, rilasciata il 23/9/67;
- Autorizzazione di lavori in conglomerato cementizio n.10150, rilasciata il 6/11/67 con il n.9402 di protocollo;
- Autorizzazione edilizia n.50, per lavori di copertura a tetto del fabbricato a n.5 elevazioni f.t. in via XXVII Settembre, rilasciata il 19/4/1980, agibilità non ancora rilasciata.

Giudizio di conformità: L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile, come da perizia di stima cui si rinvia.
Vincoli e oneri giuridici: come da perizia cui si rimanda per completezza risultano i seguenti vincoli:
Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente: nessuno.
Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 05/03/2014 ai nn.4984/422
- pignoramento trascritto in data 26/6/2024 ai nn. 17540/13993

**Prezzo base: Euro 266.793,75 oltre oneri fiscali come per legge;**
**Rilancio minimo Euro: 3.000,00 in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.**
**Offerta minima: Euro 200.095,31**

**Cauzione 10% del prezzo offerto**

Data dell'esame delle offerte: **02/02/2027, ore11:00**

Il bene di cui sopra è meglio descritto, anche con riferimento allo stato di occupazione dello stesso, nella relazione di stima a firma dell'esperto **Ing.Mariagrazia Modica del 20/06/2025 depositata in pari data** in cancelleria e disponibile su rete Internet sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché agli indirizzi, tra gli altri, www.tribunaledipatti.net, www.tempostretto.it, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne eventuali irregolarità urbanistiche-edilizie-catastali e l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.
La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Condizioni generali in materia di vendite immobiliari delegate senza incanto con modalità telematica sincrona" allegate al presente avviso, che verrà pubblicato come da ordinanza di delega.
Maggiori informazioni sulla vendita e prenotazioni per la visione dei beni possono essere richieste al custode giudiziario e professionista delegato Avv Carmen Trifilò, con studio in Patti, via Due Giugno 2\b, tel 0941.21031, indirizzo e-mail: avv.trifilocarmen@tiscali.it. Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp).
Patti li 15/10/2026

Il Professionista Delegato
(Avv. Carmen Trifilò)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PATTI**

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

**OPERAZIONI PRELIMINARI**

1. 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;
2. lettura del D.M. Giustizia n.32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normativa.it;
3. lettura del manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero:
4) presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n.32/2015, pubblicata sul portale del gestore delle vendite telematiche.

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

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n.32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta.

**Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.**

Per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'offerente (il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile – munito di propria firma digitale – e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione) e del presentatore dell'offerta (il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata alla PEC del Ministero della Giustizia).

Qualora le due figure coincidano, l'offerente deve essere munito di casella di posta elettronica e di un dispositivo di firma digitale a lui riferibile.

Se l'offerente e il presentatore non coincidono l'offerente dovrà firmare la domanda con la propria firma digitale e rilasciare procura notarile al presentatore al fine di autorizzarlo a presentare l'offerta telematica mediante la propria casella di Posta Elettronica Certificata.

Se l'offerente è privo di propria firma digitale dovrà avvalersi di un avvocato, al quale dovrà conferire procura notarile redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

**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.**

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 PEC con il quale è stata depositata l'offerta.

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.
**L'offerta d'acquisto è irrevocabile.**

## CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo dovrà contenere:
- cognome, nome,luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il tribunale (in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria);
- 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.
**La ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo dovrà essere allegata all'offerta.** Il suo mancato versamento non determina comunque l'inammissibilità della domanda ma l'avvio delle procedure per il recupero coattivo di quanto dovuto a tale titolo.
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.
Nel caso di più soggetti potrà essere presentata una unica offerta purchè completa dei dati di tutti gli offerenti. In alternativa deve essere rilasciata ed allegata alla offerta procura per atto pubblico o scrittura privata autenticata da un avvocato, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

**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.**
La cauzione si riterrà versata solo se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente della procedura entro il termine di esame delle offerte. Il mancato accredito è causa di nullità dell'offerta.

## ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA

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

**- copia del documento di identità in corso di validità e 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 soggiornate 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.

Allegare idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, di importo almeno pari al 10% 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 con IBAN IT 94Z0623082381000015571358 aperto presso il Credit Agricole ed intestato a "Trib. Patti proc. esec. n.65/2024" con causale: "Versamento cauzione - Lotto Unico"**

**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.

## IRREVOCABILITA' 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.

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.

## PREAVVISO AGLI OFFERENTI

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 invio sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

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.

## ASSISTENZA

L'utente potrà ricevere assistenza inviando una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattando il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9:30 alle ore 13 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

## RICHIESTA DI VISITA DEL BENE

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del bene potrà avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche raggiungibile sul sito https://pvp.giustizia.it.

**SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA E CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**Convocazione delle parti** – Il giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi (28/09/2023 ore 11:00), gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita), lo comunicherà tramite la messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto. In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile ai sensi e nei termini di cui all'art. 571 c.p.c.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita e, comunque, entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, **le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it,** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Il presentatore si autenticherà al portale del gestore della vendita telematica con le credenziali ricevute, potrà visualizzare i documenti (anonimi) trasmessi da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato offerta.

**Offerte d'acquisto** – Terminato l'esame delle offerte, qualora sia pervenuta un'unica offerta e ricorrano i presupposti indicati nell'ordinanza di vendita, il bene potrà essere comunque aggiudicato all'unico offerente anche in caso di mancata connessione da parte di quest'ultimo. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara telematica sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non connesso. Tra un'offerta e quella successiva potrà trascorrere un tempo massimo di **due minuti**. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando saranno trascorsi i due minuti 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 lotto.

**Inefficacia dell'offerta** – A norma dell'art. 571 c.p.c., l'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine di presentazione stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base come sopra determinato per ciascun lotto in vendita (vale a dire se è inferiore rispetto all'offerta minima sopra indicata);
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e per l'importo sopra indicati per il lotto in vendita).

**Non verranno prese in considerazione offerte che prevedano tempi di pagamento superiori a 120 giorni dalla aggiudicazione, né offerte pervenute dopo la conclusione della gara.**

**Deliberazione sull'offerta** – Qualora venga presentata una sola offerta valida, la stessa è senz'altro accolta ove sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita ma in misura non superiore ad un quarto (quindi in presenza di un'offerta pari almeno al 75% del prezzo base), il delegato può far luogo alla vendita (e, quindi, procedere all'aggiudicazione) quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita. Se tuttavia risulta presentata istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (e cioè al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita) il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore del creditore istante.

**Verbale della vendita sincrona** - Il professionista delegato provvederà a redigere il verbale delle operazioni di vendita. A tal fine potrà utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati sono trasmessi dal gestore al delegato al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso, il gestore deve trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate (art. 23 D.M. 32/2015).

**Restituzione della cauzione** – Entro 5 giorni lavorativi decorrenti dall'eventuale autorizzazione del giudice, ove necessaria, o dall'aggiudicazione del bene, il professionista delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dai non aggiudicatari, trattenendo l'imposta di bollo, mediante bonifico bancario sullo stesso conto corrente dal quale è stata prestata. I costi delle commissioni bancarie eventualmente necessarie alla esecuzione del bonifico saranno posti a carico degli offerenti non aggiudicatari.

**Mancato funzionamento dei sistemi informatici** – Nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, ove si tratti di interruzioni programmate, l'interruzione del servizio sarà comunicata preventivamente ai gestori della vendita telematica, i quali a loro volta ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e su quelli ove è eseguita la pubblicità: in questo caso il professionista delegato provvederà a differire la vendita già fissata.
Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati (o non comunicati), l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e in questo caso l'offerente dovrà documentare la tempestiva presentazione dell'offerta mediante l'invio di siffatta ricevuta.
I problemi di connessione dell'offerente non potranno in nessun caso incidere sullo svolgimento della procedura.
Ove per problemi riscontrati dal professionista delegato non fosse possibile svolgere la vendita, ne darà immediata comunicazione agli offerenti (informando contestualmente il Giudice dell'Esecuzione), riconvocando gli stessi in un diverso giorno ed ora.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Nel caso in cui:

a) non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito;
b) le offerte proposte non siano efficaci ai sensi degli artt.571 c.p.c.;
c) si verifichi l'ipotesi di cui all'art. 572, 3° comma, c.p.c.;
d) la vendita senza incanto non abbia luogo o non abbia esito positivo per qualsiasi altra ragione

il professionista delegato provvederà alla fissazione di una nuova vendita in data, al prezzo ed alle condizioni che verranno stabilite con separato avviso.

## DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata), dovrà essere versato mediante **bonifico bancario sul conto corrente con IBAN IT 94Z0623082381000015571358 aperto presso il Credit Agricole ed intestato a "Trib. Patti proc. esec. n.65/2024" con causale: "Versamento cauzione – Lotto Unico"** oppure, se richiesto dal Professionista Delegato, secondo le modalità previste dall'art.41 TUB, trasmettendo al professionista delegato la relativa documentazione contabile (completa di CRO). Entro lo stesso termine massimo di 120 giorni (ovvero in quello inferiore eventualmente indicato nell'offerta) e sempre a mezzo bonifico sul conto corrente di cui al punto precedente, l'aggiudicatario dovrà versare la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri (anche fiscali) del trasferimento, nonché la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma 7, D.M. n.227/2015, che indicate forfetariamente nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (ferma restando la possibilità di successiva integrazione – ove necessario – a richiesta del delegato in sede di conteggio finale, secondo le indicazioni che saranno fornite dallo stesso professionista).
L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche convenzionate il cui elenco è reperibile presso la Cancelleria del Tribunale.
Quando ricorrono giustificati motivi, il Giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a dodici mesi.

## INADEMPIENZA DELL'AGGIUDICATARIO

Se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art.587 c.p.c.). In caso di versamento rateale del prezzo, qualora l'aggiudicatario non abbia versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il Giudice dell'esecuzione disporrà la perdita a titolo di multa anche delle rate già versate (art.587 c.p.c., 1° comma, penultima parte).

## OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nel caso in cui l'avvocato che abbia effettuato l'offerta 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.

## ONERI DELLA VENDITA ED ADEMPIMENTI EX ART.591 BIS N.11 C.P.C.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, mentre le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento saranno effettuate a cura del professionista delegato.

**ALTRE NOTIZIE SULLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con gli accessori, dipendenze e pertinenze tali per legge, per destinazione o per titolo di provenienza, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, e con i diritti di comproprietà sulle porzioni di edificio comuni per legge o per destinazione, quali risultano dallo stato di fatto e dai rispettivi titoli di provenienza ai quali si fa pieno riferimento.

La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione di stima.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo;

conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e castali.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita del bene potrà avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

**DISCIPLINA DELLA PUBBLICITA' DELLA VENDITA**

Come disposto con l'ordinanza di delega alla vendita e con la circolare del 15.02.2022 emessa dal giudice Delegato e dai Giudici dell'esecuzione del Tribunale di Patti, il Professionista Delegato renderà pubblico l'avviso di vendita, l'ordinanza di delega unitamente alla perizia di stima con inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche – PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), nonché l'avviso sul sito ufficiale del Tribunale di Patti; all'indirizzo https://www.tribunaledipatti.me.it sul sito www.astalegale.net ; su newspaper aste digitale disponibile da collegamento sul sito internet del tribunale o da apposita applicazione per smartphone e tablet; sui siti www.tempostretto.it, www.casa.it , www.idealista.it , www.kijiji.it - ebay annunci;

Potrà il procedente indicare sito internet ovvero piattaforme pubblicitarie idonee allo scopo. Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 60 giorni liberi.

Patti, 15/10/2026

Il Professionista Delegato
(Avv. Carmen Trifilò)