Ist. n. 33 dep. 09/10/2026

N. **48/2024** R.G.Es.Imm.

TRIBUNALE DI PATTI

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva n. **48/2024** R.G.Es.Imm.

G.E.: **Dott.ssa Michela Agata LA PORTA**

Professionista Delegato e Custode Giudiziario: **Avv. Rosalia AMATA**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA

II° ESPERIMENTO

Il Professionista Delegato, **Avv. Rosalia Amata**, con studio in Patti (ME), Via L. D'Amico n. 10 (Pec: rosalia.amata@avvocatipatti.it, tel e fax 0941/21542, cell. 348/3153749),

Visto il provvedimento di delega alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 48/2024 R.G.Es.Imm. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Patti, in data 28.04.2026, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

Visto il provvedimento dell'8.05.2026 con il quale il G.E. ha autorizzato la nomina della Società Astalegale.net S.p.A. quale gestore per la vendita telematica ed il successivo provvedimento del 14.05.2026 con il quale il medesimo G.E. ha autorizzato il professionista delegato ad effettuare gli esperimenti di vendita presso l'aula del Tribunale di Patti già destinata alle vendite giudiziarie;

Viste la circolare del Tribunale di Patti del 15.02.2022 contenente "Indicazioni operative per gli esperimenti di vendita dall'1.03.2022 in poi" e la circolare dello stesso Tribunale del 12.03.2026 sulla pubblicità delle vendite giudiziarie immobiliari;

Visto l'infruttuoso esperimento di vendita dell'1.10.2026 (primo esperimento al prezzo base d'asta di € 700.536,00);

Ritenuto necessario, pertanto, rifissare la vendita del bene pignorato con riduzione del prezzo di vendita come da ordinanza di delega del 28.04.2026;

Visto l'art. 569 c.p.c;

AVVISA

che il giorno **12 Gennaio 2027** alle **ore 10:00**, avanti a sé, presso il Tribunale di Patti, Via Molino Croce, sala Aste Telematiche, si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con **MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA**, con la esclusiva partecipazione degli offerenti con modalità telematica collegati telematicamente (all'interno del portale internet http://www.spazioaste.it) innanzi al referente per la vendita (D.M. Giustizia n. 32/2015), del seguente immobile:

LOTTO 1: Villa singola a Piraino (ME), Via Antonello da Messina snc, frazione c.da Zappardino, della superficie commerciale di 336,00 mq., per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre fuori terra ed uno interrato ed è composto da un piano seminterrato e da un piano terra adibiti a zona giorno con servizi, oltre terrazza coperta, patio in parte coperto, vasca ornamentale e tre balconi, da un piano primo adibito a zona notte con servizi e da una mansarda. Tutti i piani risultano collegati da scala interna. Le rifiniture interne del fabbricato sono quelle tipiche degli appartamenti di civile abitazione di lusso, gli infissi esterni sono in legno/pvc, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. All'unità immobiliare si accede dalla corte comune e mediante una scala interna si accede ai piani superiori. L'immobile è

Firmato Da: ROSALIA AMATA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 39fe4d3466daa81ff169de36dc3326f0

identificato nel catasto fabbricati del Comune di Piraino (Me) al foglio **2**, particella **1238**, categoria A/7, classe U, consistenza 12 vani, rendita 960,61 Euro, indirizzo catastale Via Nazionale Zappardino, piano S1-T-1-2. Confina con strada comunale e con particella 1235.

Pratiche edilizie e situazione urbanistica: Nella relazione di stima a firma dell'esperto, Ing. Massimo Brancatelli, del 3.09.2024, cui si fa espresso rinvio, viene specificato che relativamente alla unità immobiliare oggetto di procedura sono state rilasciate la Concessione edilizia n. 44/2003 del 15.10.2003, prot. n. 4821/03-10148/03, per lavori di Costruzione del corpo di fabbrica denominato "G" ricadente all'interno del Piano di Lottizzazione in località Zappardino, e la Concessione edilizia n. 40/2005 del 4.10.2005, presentata il 10.06.2005 prot. n. 6636, per lavori di Variante alla C.E. n. 44/03 relativa al progetto per la costruzione del corpo "G" ricadente all'interno del piano di lottizzazione in località Zappardino del Comune di Piraino. Il perito incaricato ha inoltre riscontrato che il fabbricato, secondo il P.R.G. vigente, ricade in Zona "C3" – Zona di espansione a carattere turistico ricettivo, residenziale.

Conformità edilizia-urbanistica-catastale: Dalla perizia di stima, alla quale per completezza si rimanda, risulta quanto di seguito indicato:

a) Conformità edilizia dell'immobile: nessuna difformità.

b) Conformità catastale dell'immobile: è stata rilevata la seguente difformità: diversa distribuzione interna; l'immobile risulta, pertanto, non conforme, ma regolarizzabile.

c) Conformità urbanistica dell'immobile: il nominato CTU ha rilevato al piano interrato, rispetto al progetto approvato: la presenza di un volume in più in corrispondenza dell'ingresso destinato allo stato attuale a cucina, l'assenza dello scivolo di accesso al garage, il cambio di destinazione dei locali, che, come da concessione edilizia, dovevano essere destinati a garage e locali deposito, mentre in atto sono destinati a soggiorno e pranzo, ed una diversa distribuzione. La presenza del volume aggiuntivo comporta, sempre secondo quanto rilevato dal nominato esperto, un aumento di volumetria che non è possibile sanare. Tale tipo di abuso, essendo una "variazione essenziale" rispetto al progetto approvato, è una difformità totale ed è, pertanto, parificata, quanto alle conseguenze, al caso di mancanza di permesso di costruire, salvo che per gli effetti penali. Essa, inoltre, è in totale difformità al P.R.G. vigente. Pertanto, per i suddetti ambienti, dovendosi computare nuovamente la volumetria e non essendovene di residuale, si può attestare che non è possibile sanare l'abuso edilizio effettuato al piano interrato e che, in definitiva, l'immobile non è conforme al progetto approvato. Di conseguenza, in base alla normativa vigente per gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in presenza di difformità totale del manufatto o di variazioni essenziali quando i lavori, come in questo caso, riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione e strutturazione, va senz'altro disposta la demolizione delle opere abusive. Ciò implica che si dovrà procedere con la demolizione dell'abuso e il ripristino dello stato dei luoghi come da ultimo progetto autorizzato, non potendosi in nessun modo ottenere la licenza in sanatoria perchè l'intervento eseguito non risulta conforme alla disciplina urbanistica edilizia regolamentata dagli artt. 36 e 37 D.P.R. n. 380/2001. Allo stato attuale l'intera unità immobiliare risulta non conforme, ma potrà essere regolarizzabile mediante la demolizione dell'abuso edilizio e il ripristino dello stato dei luoghi rendendoli nuovamente compatibili per conformazione e strutturazione con l'ultimo progetto edificatorio. Di conseguenza, dovrà essere demolito il vano in più realizzato al piano interrato. Nella perizia di stima vengono anche indicati i presunti costi di demolizione della porzione del piano interrato dei quali si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base della vendita.

d) Corrispondenza dati catastali / atto: nessuna difformità.

Altre conformità: non è stato possibile procedere alla redazione dell'APE in quanto la ditta proprietaria non ha prodotto al nominato esperto né il libretto impianti né l'iscrizione degli stessi al catasto energetico della Regione Sicilia.

Firmato Da: ROSALIA AMATA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 39fe4d3466daa81ff169de36dc3326f0

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato dalla parte esecutata e dal proprio nucleo familiare.

Ulteriori informazioni: Si fa presente che nel corso del tempo, rispetto allo stato dei luoghi descritto nella perizia di stima, nell'immobile oggetto di procedura sono presenti segni di infiltrazioni di acqua dall'esterno in corrispondenza dei piani terra e primo, segni di umidità di risalita dalle pareti nel piano seminterrato, distacco di porzioni esterne di intonaco in corrispondenza del balcone del piano primo ed un aumento delle infiltrazioni in corrispondenza della copertura. E' stata redatta, pertanto, dal nominato esperto, Ing. Massimo Brancatelli, relazione integrativa del 16.03.2026, con allegato computo metrico, alla quale si rimanda, ai fini della quantificazione dei lavori necessari per il ripristino dello stato dei luoghi, i cui costi sono stati posti dal G.E. a carico del creditore procedente, in via anticipata. Successivamente il medesimo professionista ha redatto la relazione del 15.09.2026, cui si rinvia, sullo stato finale dei lavori eseguiti con computo metrico allegato. L'immobile viene venduto, comunque, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

Prezzo base d'asta: **€ 525.402,00**.

Offerta minima: **€ 394.051,50,** pari al 75 % del prezzo base.

Rilancio minimo: € **20.000,00,** in caso di gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.
Cauzione: **10% del prezzo offerto.**
Data dell'esame delle offerte: **12 Gennaio 2027, ore 10:00**.
Luogo di invio delle offerte: **all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it., entro le ore 12 del giorno precedente la vendita.**
Luogo di esame delle offerte: **all'interno del portale internet http://www.spazioaste.it.**
IBAN C/C per deposito cauzione**: IT 33 V 02008 82380 000107434514 – Banca UniCredit S.p.A.,** Agenzia di Patti.

****

Il bene posto in vendita è, comunque, meglio descritto nella relazione di stima con relativi allegati a firma dell'esperto **Ing. Massimo Brancatelli** del 3.09.2024 e successive integrazioni della stessa del 16.03.2026 e del 15.09.2026, alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione del bene, la sua consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di esso gravanti, le notizie di cui all'art. 46 DPR n. 380/2001 ed art. 40 L. n. 47/1985, reperibili sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), nonché sui siti http://www.tribunaledipatti.net e www.astalegale.net, che l'offerente ha l'onere e l'obbligo di consultare.

Visita dell'immobile: L'**Avv. Rosalia Amata,** con studio in Patti (ME), Via L. D'Amico n. 10, è stata nominata Custode Giudiziario del bene sopra indicato; alla stessa possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita e per visionare il bene medesimo. I soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare il bene posto in vendita mediante il Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp). Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando i seguenti numeri telefonici: 0941/21542 e 348/3153749.

Le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari senza incanto con modalità telematica sincrona pura" allegate al presente avviso, che verrà pubblicato come da ordinanza di delega.

Patti, lì 7 Ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Rosalia Amata

Firmato Da: ROSALIA AMATA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 39fe4d3466daa81ff169de36dc3326f0

N. **48/2024** R.G.Es.Imm.

TRIBUNALE ORDINARIO DI PATTI

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA:

La vendita si svolgerà con modalità telematica sincrona pura, nell'ora e nel giorno come sopra riportati, **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.

A1 – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE:

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

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.normattiva.it;
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicate 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.

A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE/PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA:

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, 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). Le offerte 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 come sopra riportata** (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), ad eccezione del sabato, domenica e festivi (in questi ultimi casi il termine

Firmato Da: ROSALIA AMATA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 39fe4d3466daa81ff169de36dc3326f0

scadrà il giorno feriale immediatamente precedente, con lo stesso orario), 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, 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 (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).

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

Firmato Da: ROSALIA AMATA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 39fe4d3466daa81ff169de36dc3326f0

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..

A3 - 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:
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile anche in considerazioni di eventuali unioni civili L. n. 76/2016, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail e/o posta elettronica certificata (PEC) dell'offerente. A tal proposito si precisa che **non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente**. Se l'offerente è coniugato e/o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, interdetto o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori e/o tutore e/o amministratore di sostegno con allegata la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale rilasciato 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, come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato. 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 (è quindi valida l'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/TRN del bonifico effettuato per il suo versamento;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

Firmato Da: ROSALIA AMATA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 39fe4d3466daa81ff169de36dc3326f0

- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima in ogni sua parte, ivi compresi gli allegati, nonché di qualsivoglia integrazione e/o correzione della stessa e dello stato del bene posto in vendita;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale ministeriale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta e delle condizioni per partecipare all'asta;

- di essere edotto che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

- di dispensare gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di prestazione/qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. n. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;

- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Nell'ipotesi in cui il soggetto che deposita la domanda di partecipazione (ossia il titolare della pec e della firma digitale) sia diverso dal soggetto offerente o anche da uno solo degli altri offerenti (ossia coloro cui sarà intestato l'immobile in caso di aggiudicazione), l'offerta deve essere fatta ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 571, 579 e 583 c.p.c.. In tutti questi casi l'offerente deve farsi sostituire da un avvocato abilitato al patrocinio legale (che sarà il soggetto presentatore dell'offerta e/o offerente per persona da nominare) munito di procura notarile con data antecedente all'asta per la quale viene depositata l'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 n. 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.
L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario/postale sul conto corrente con **IBAN IT 33 V 02008 82380 000107434514 – Banca UniCredit S.p.A.,** Agenzia di Patti, Largo Sciacca nn. 10-12, intestato a "Procedura Esecutiva Imm. n. 48/2024 RGE - Tribunale di Patti" con causale: "Versamento cauzione – Lotto 1" e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con la causale sopra indicata, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12,00 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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 o negli altri casi previsti dalla legge.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Firmato Da: ROSALIA AMATA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 39fe4d3466daa81ff169de36dc3326f0

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 www.garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center ai numeri 848 780013 e 02 800300, dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

A4 – ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

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

- La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art 2, comma 7 del D.M. n. 227/2015.

- Copia del documento d'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.

- Copia per immagine della procura speciale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato. La procura deve essere redatta dal notaio nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata ad un avvocato, ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del certificato C.C.I.A.A. (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 del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché 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.

- Ricevuta di pagamento del bollo.

- 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/TRN, d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto (non del prezzo base), 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/postale sul conto corrente acceso presso Banca UniCredit S.p.A., agenzia di Patti, Largo Sciacca nn. 10-12, con IBAN: IT 33 V 02008 82380 000107434514 intestato a "Procedura Esecutiva Imm. n. 48/2024 RGE - Tribunale di Patti" con causale "Versamento cauzione - Lotto 1". 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.**

Firmato Da: ROSALIA AMATA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 39fe4d3466daa81ff169de36dc3326f0

A5 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA, OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE, POSSIBILITA' DI FORMULARE UN'UNICA OFFERTA PER PIU' BENI:

- 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. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior o all'unico offerente anche qualora questi non sia collegato on line il giorno e all'ora fissati per la vendita.
- E' sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., purchè 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 delegato 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.
- Qualora l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box, cantine, posti auto) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta valida per più lotti, dichiarando però di volerne acquistare solo uno. In tal caso, se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi. Qualora i lotti omogenei abbiano valore d'asta differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al valore d'asta più alto, decurtato della misura di un quarto, e potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

A6 – 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 le credenziali di accesso al Portale del gestore della vendita (www.spazioaste.it) e un invito a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

A7- SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA PURA:

La vendita è stabilita con modalità telematica sincrona pura.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.02.2015 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 ed alla presenza degli offerenti on line.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o, laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno presentato l'offerta telematica dovranno partecipare on line, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it accedendo alla stessa con le credenziali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Firmato Da: ROSALIA AMATA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 39fe4d3466daa81ff169de36dc3326f0

Si precisa che, in caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione, si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non connesso.

Qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara telematica con modalità sincrona pura 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.

Qualora sia presentata un'unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui sono presentate.

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. Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita. Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona pura 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. Le condizioni della gara (prezzo base, aumenti minimi) verranno in ogni caso ribadite dal professionista delegato in udienza, viste le offerte pervenute.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 120 secondi (2 minuti) dall'offerta precedente, 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 (2 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 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 del migliore offerente o, se le offerte sono tutte equiparabili, al primo offerente, ossia a chi ha depositato l'offerta per primo, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Firmato Da: ROSALIA AMATA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 39fe4d3466daa81ff169de36dc3326f0

A8 - RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI:

A colui che ha presentato l'offerta 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.

A9 - TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E PER LA CONSEGNA DELLA DICHIARAZIONE DI CUI ALL'ART. 585 COMMA 4 C.P.C.:

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a **120 giorni** dall'aggiudicazione, non suscettibile di sospensione feriale dall'1 al 31 agosto (cfr. Cass. Civ., sez. III, n. 18421/2022). Si dà espresso avviso agli offerenti che, ai sensi del novellato art. 585, comma 4, 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"*. Si precisa che, ai sensi del novellato art. 587, comma 1, c.p.c., *"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"*.

A10 – 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.

A11 - ULTERIORI AVVERTENZE:

L'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

1) nel caso di unica offerta, 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;

2) 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.

Ove la gara non abbia luogo per mancanza di adesione degli offerenti e debba procedersi all'aggiudicazione, al fine di determinare l'offerta migliore saranno applicati i seguenti criteri:

a) a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;

b) a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;

c) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, sarà preferita l'offerta presentata per prima.

B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:

B1 - Salvo quanto disposto al punto successivo, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento, quantificate indicativamente nel 15% dell'importo di aggiudicazione, dovrà essere versato mediante bonifico sul

Firmato Da: ROSALIA AMATA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 39fe4d3466daa81ff169de36dc3326f0

c/c della procedura esecutiva, secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di **120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione ovvero nel minor termine indicato nell'offerta, a pena di decadenza. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciato dal proprio istituto di credito.

B2 - 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, 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 prevista 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 del credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà determinato e comunicato dal Professionista Delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto B1). 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.. 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 professionista delegato l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca, unitamente alla relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. 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.

B3 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali e tributari (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali) conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227 pone a carico dell'aggiudicatario il 50% dei compensi spettanti al Professionista Delegato, relativi alla fase di trasferimento della proprietà, e le relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le spese vive di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene trasferito saranno invece integralmente a carico della procedura e prelevate dal saldo prezzo. L'importo complessivo di tali oneri accessori, **pari al 15% del prezzo di aggiudicazione**, sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione e dovrà essere depositato contestualmente al saldo del prezzo; 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. 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) ovvero la mancata dichiarazione prevista dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 nel termine previsto comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

Firmato Da: ROSALIA AMATA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 39fe4d3466daa81ff169de36dc3326f0

Il compenso ed il rimborso delle spese vive spettanti al professionista delegato ed al custode giudiziario verranno liquidati sulla scorta dei parametri fissati, rispettivamente, dall'art. 2 D.M. n. 227 del 2015 e dal D.M. 15.05.2009, sia per la quota gravante sulla procedura che per quella da porsi a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015.

C) <u>CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI:</u>

C1 – CONDIZIONI GENERALI:

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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.

C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITA':

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 del bene.

C3 – CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA:

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato, Ing. Massimo Brancatelli, nominato dal G.E.. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso e deve essere preventivamente esaminato dall'offerente, il quale nella sua offerta deve anche espressamente dichiarare di avere preso visione della perizia di stima in ogni sua parte, ivi compresi gli allegati, nonché di qualsiasi integrazione e/o correzione della stessa.

C4 – CONFORMITA' CATASTALE:

L'attestazione di cui all'art. 29 della Legge n. 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.

C5 – CERTIFICATO DI AGIBILITA':

Le informazioni relative all'agibilità dell'immobile 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.

C6 – EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA:

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 della Legge n. 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. 5, del D.P.R. n. 380/2001 o all'art. 40, c. 6, della Legge n. 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.). Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

C7 – 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°

Firmato Da: ROSALIA AMATA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 39fe4d3466daa81ff169de36dc3326f0

comma, 2° inciso, del D.P.R. n. 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 Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

C8 – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Si informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità degli immobili, 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.

C9 – 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. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza sia la certificazione/attestato di prestazione/qualificazione energetica, manifestando di voler assumere tali incombenze.

C10 – CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI:

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. 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 afferenze relative al bene immobile sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. L'esistenza di formalità (in particolare domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento), vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che 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, potranno essere desunti dalla relazione redatta dall'esperto, pubblicata sui siti sotto elencati.

C11 – 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 indicati nella seguente Sezione D) (cfr. art. 570 c.p.c.).

C12 – 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.

C13 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE:

Qualora l'aggiudicatario non lo esoneri espressamente, il Custode Giudiziario provvederà 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. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

C14 – COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO:

Si 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, 4° comma, c.p.c.).

C15 – DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE:

Si informa che nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza, le

Firmato Da: ROSALIA AMATA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 39fe4d3466daa81ff169de36dc3326f0

comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria, salvo quanto previsto dall'art. 149-bis del codice (cfr. art. 174 disp. att. c.p.c.).

C16 – 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 deposto delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

C17 – 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.

C18 – 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.

D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA:

Il Professionista Delegato renderà pubblico l'avviso di vendita mediante i seguenti adempimenti: pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza e alla perizia di stima, sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata **Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp)**, nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Patti all'indirizzo **http://www.tribunaledipatti.net**; pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale **Astalegale.net** (con i servizi Social Media Marketing e Agente AI M.ia) e su **Newspaper Aste digitale**, disponibile da collegamento sul sito internet del Tribunale e da apposita applicazione per smartphone e tablet; sui seguenti siti internet: **www.immobiliare.it**, **www.subito.it** e **www.idealista.it**; sul quotidiano on line **www.tempostretto.it**. Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Patti, lì 7 Ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Rosalia Amata

Firmato Da: ROSALIA AMATA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 39fe4d3466daa81ff169de36dc3326f0