

## TRIBUNALE DI PATTI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**G.E. dott.ssa Michela Agata La Porta**

Professionista Delegato avv. Margherita Manasseri

### **AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 15/2018 RGE**

**promossa da GUBER SpA**

Il professionista delegato avv Margherita Manasseri con studio legale in S. Agata Militello via Campidoglio n. 24 – pec [avv.margheritamanasseri@pec.giuffre.it](mailto:avv.margheritamanasseri@pec.giuffre.it)– tel. 0941 794057 – telefono cellulare 3383728443

visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Patti in data 30-31/10/2025 ai sensi dell'art. 591 cod. proc. civ.;

visto l'accredito 05/02/2026 delle somme in favore del P.D. per la pubblicità del presente come da ordinanza di delega;

viste le Indicazioni operative per gli esperimenti di vendita datate 15/02/2022 impartite dal Presidente del Tribunale di Patti di concerto con i Giudici del settore nelle quali è stabilito che dall'1 ottobre 2022, le modalità ordinarie della vendita saranno quelle della cosiddetta sincrona pura;

### **AVVISA**

che in data **giovedì 04 giugno 2026 ore 10.00** presso la Sala Aste del Tribunale di Patti, il Professionista Delegato avvocato Margherita Manasseri terrà la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona pura (con la sola partecipazione di offerenti collegati telematicamente all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>) dei seguenti immobili:

#### **LOTTO UNO**

**appartamento** a TORRENOVA Via Nazionale, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Descrizione: immobile sito nella via Nazionale del Comune di Torrenova. Trattasi del piano terra (interrato su un lato) di un fabbricato a tre elevazioni, e costituito da un appartamento, con accessi dalla via Nazionale e dal cortile comune, e un locale di servizio adibito a cucina rustica, con accesso dal cortile comune. L'appartamento è composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, quattro camere (due ampie camere divise con pareti a soffietto, di cui una adibita a parcheggio), un bagno, oltre disimpegno.

Si evidenzia che nella Concessione Edilizia n° 12/2010 le quattro camere sono tutte destinate a deposito e il disimpegno (attualmente chiuso con struttura in alluminio) a portico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,40 - 3.60 m.

Identificazione catastale: Comune di Torrenova

- foglio 9 particella 15 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 207,62 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: Terra.  
Coerenze: confina a Nord con Via Nazionale, a Est con terreno di pertinenza dello stesso fabbricato e fabbricato particella 13, a Sud con subalterno 3 dello stesso fabbricato, a Ovest con altro fabbricato e terreno particella 16.
- foglio 9 particella 15 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: Terra.  
Coerenze: confina a Nord con subalterno 2 e cortile di pertinenza dello stesso fabbricato, a Ovest con fabbricato particella 14, a Sud con terrapieno su canale comunale, a Est con terreno particella 16.

**Stato di possesso attuale:** occupato dal debitore esecutato

L'ing. Antonino Massimo Pizzuto ha esposto nella sua relazione:  
Immobile costruito negli anni '80-'90.

**CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**  
**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

Ha inoltre precisato che i locali sono sprovvisti di certificato di agibilità e che, il secondo piano è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e, alla data di stima, era oggetto di una richiesta di concessione in sanatoria. Il rilascio dell'agibilità di tutti i piani potrebbe pertanto essere condizionato dall'esito di questa ulteriore domanda di sanatoria.

**Prezzo base della vendita: euro 115.600,00 (centoquindicimilaseicento/00)**

**Offerta minima: euro 86.700,00 (pari al 75% del prezzo base)**

**Offerta minima in aumento in caso di gara : euro 5.000,00**

**Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto**

Data e ora entro le quali potranno essere presentate le offerte: mercoledì 03 giugno 2026 ore 12.00

Luogo di invio delle offerte:

all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

Data dell'apertura delle buste, della deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. e dell'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. : giovedì 04 giugno 2026 ore 10.00

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

**Con espresso avvertimento** che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

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

**Altre informazioni per l'offerente:**

È possibile per gli eventuali interessati stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

Il bene di cui sopra - Lotto Uno - è meglio descritto nella relazione di stima 30/08/2018 a firma dell'esperto ing. Antonino M. Pizzuto, che deve essere consultata dall'offerente, e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La relazione è disponibile su rete internet ai seguenti indirizzi: nell'area pubblica del Portale Vendite Pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp> e sul sito <http://www.tribunaledipatti.it>

## **LOTTO DUE**

**appartamento** a TORRENOVA Via Nazionale, della superficie commerciale di **181,51** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà.

Descrizione: immobile sito nella via Nazionale del Comune di Torrenova. Trattasi di un appartamento al primo piano di un fabbricato a tre elevazioni con accesso da scala condominiale.

Esso è composto da soggiorno, cucina-pranzo (attualmente adibito a deposito), tre camere, lavanderia, un bagno, un ripostiglio, un locale tecnico con la caldaia, oltre disimpegni e balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,90 m.

Identificazione catastale:

Comune di Torrenova foglio 9 particella 15 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 342,41 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale SNC, piano: 1.

Coerenze: confina a Nord con Via Nazionale, a Est con terreno di pertinenza dello stesso fabbricato e fabbricati particelle 13 e 14, a Sud con canale comunale, a Ovest con altro fabbricato e terreno particella

16.

**Stato di possesso attuale:** occupato dal debitore esecutato

L'ing. A. M. Pizzuto ha esposto nella sua relazione:

Immobile costruito negli anni '80-'90.

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

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

Ha inoltre precisato che i locali sono sprovvisti di certificato di agibilità e che, il secondo piano è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e, alla data di stima, era oggetto di una richiesta di concessione in sanatoria. Il rilascio dell'agibilità di tutti i piani potrebbe pertanto essere condizionato dall'esito di questa ulteriore domanda di sanatoria.

**Prezzo base della vendita: euro 146.569,33 (centoquarantaseimilacinquecentosessantanove/33)**

**Offerta minima: euro 110.000,00 (pari al 75% del prezzo base così arrotondato)**

**Offerta minima in aumento in caso di gara : euro 5.000,00**

**Cauzione: almeno pari al 10% del prezzo offerto**

Data e ora entro le quali potranno essere presentate le offerte: mercoledì 03 giugno 2026 ore 12.00

Luogo di invio delle offerte:

all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

Data dell'apertura delle buste, della deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. e dell'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. : **giovedì 04 giugno 2026 ore 10.30**

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

**Con espresso avvertimento** che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione qualora:

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

**Altre informazioni per l'offerente:**

È possibile per gli eventuali interessati stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

Il bene di cui sopra - Lotto Due - è meglio descritto nella relazione di stima 30/08/2018 a firma dell'esperto ing. Antonino M. Pizzuto, che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La relazione è disponibile su rete internet ai seguenti indirizzi: nell'area pubblica del Portale Vendite Pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp> e sul sito <http://www.tribunaledipatti.it>

\*\*\*\*\*

**Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita: avv. Margherita Manasseri con studio legale in Sant'Agata Militello via Campidoglio n. 24 – tel. 338 3728443 – alla quale potranno essere chieste maggiori informazioni.**

Richiesta di visita agli immobili: mediante il portale delle vendite pubbliche <http://pvp.giustizia.it/pvp> o contattando il Custode Giudiziario mediante telefono o email.

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

S. Agata Militello 16 febbraio 2026

Il Professionista Delegato avv. Margherita Manasseri

## TRIBUNALE DI PATTI

### CONDIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI DELEGATE

La vendita si svolgerà con modalità telematica sincrona pura, ossia con la partecipazione di offerenti collegati telematicamente. Pertanto, gli offerenti dovranno procedere alla presentazione dell'offerta e relativa cauzione solo su supporto telematico.

### DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Con esclusione, ex art. 571 c.p.c., dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere redatte e presentate con modalità telematica.

**L'offerta presentata per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile**, fino alla data dell'udienza fissata per l'esame dell'offerta e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, secondo le modalità qui di seguito indicate.

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

#### **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

È sempre consentita l'offerta per persona da nominare, esclusivamente da parte di avvocati, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma cpc, purché in possesso di procura speciale notarile di epoca antecedente alla presentazione dell'offerta che, in caso di aggiudicazione, dovrà essere depositata in originale ovvero, se procura generale, in copia autentica, da depositare unitamente alla dichiarazione, questa da effettuarsi entro tre giorni, del nome della persona per la quale è stata effettuata l'offerta.

#### **Operazioni preliminari per gli offerenti con modalità 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, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://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, pubblicato 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.

#### **Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”, entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso ma con espresso avvertimento

che, quando tale giorno sia un sabato o un giorno festivo, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con lo stesso orario), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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, 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).

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

c) l'offerente e il presentatore non coincidono, l'offerente non possiede una firma digitale né una PEC: in tal caso, chi intenda formulare un'offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata da notaio (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario).

Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura notarile rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l'offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell'art. 12, commi 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.

### **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 essere conforme a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, e 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). Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Patti in cui ha sede il Tribunale oppure indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o elezione di domicilio digitale speciale (in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria come dettato dall'art. 174 disp. att. c.p.c.).

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 come previsto dall'art. 32 c. 2 del D.M. 32/2015. 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 coniugato e/o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o dell'altra parte (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, o l'altra parte, partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati).

Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e/o tutore 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, nonché il provvedimento autorizzativo alla partecipazione all'asta per l'acquisto del bene staggito).

- 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;
- 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, dei certificati di destinazione urbanistica, e delle condizioni per partecipare all'asta; di essere edotto che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano; di dispensare la procedura dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli immobili alle norme di sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del 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 del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- Il termine di versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Il termine massimo per il versamento del saldo è di 120 giorni dalla data di aggiudicazione non suscettibile di sospensione feriale; resta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice ai fini della individuazione della migliore offerta;
- 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;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

**L'offerente deve procedere con modalità telematica al pagamento del bollo dovuto per legge** (attualmente pari ad € 16,00), 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](http://pst.giustizia.it). L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero **848 780 013** dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

### **Allegati all'offerta telematica e modalità di versamento della cauzione**

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.p7m):

- Copia del documento d'identità in corso di validità 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 è fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, copia per immagine della procura speciale o copia autentica della procura generale; la procura deve essere redatta da notaio nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.
- 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 data quanto più prossima) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente), e la copia del provvedimento autorizzativo alla partecipazione all'asta.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.
  - idonea documentazione (copia contabile del bonifico) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione di data, orario e numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento, cauzione di importo almeno pari al 10 per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo

quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario sul conto corrente della procedura avente le seguenti coordinate:

**Codice BIC Swift UNCRITM1179 IBAN IT 36 D 02008 82380 000105868554**

intestato ad "TRIBUN. DI PATTI PROC. ESEC. N. 15/2018 R.G.E." presso Unicredit S.p.A., con la seguente causale: "Tribunale di Patti n. 15/2018 RGE - Versamento cauzione – **Lotto n. ...**"

Il 10% è l'importo minimo a pena di inefficacia da imputarsi a titolo di deposito cauzionale: l'offerente può versare anche cauzione più alta.

- La richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. prima casa e/o prezzo valore), qualora l'offerente intenda avvalersene e ne possieda i requisiti per la tassazione del decreto di trasferimento, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

**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.** È pertanto consigliabile effettuare il bonifico qualche giorno prima del termine di scadenza per la presentazione dell'offerta.

**Comunicazione di preavviso agli offerenti telematici** Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile ove indicato nella predetta offerta telematica.

## **COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

**Per l'offerente telematico**, le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona pura saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta, tenuta dal Professionista Delegato alla vendita, ed alla presenza degli offerenti online, i quali parteciperanno alle operazioni di vendita collegandosi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)).

Il Professionista Delegato, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste telematiche e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

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

Qualora sia presentata un'unica offerta, pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta anche qualora l'offerente non sia collegato online il giorno e all'ora fissati per la vendita. 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 è presentata. Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide (è valida l'offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), 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. Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di centoventi (120) secondi (due 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 (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 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 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.

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.

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

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

**L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.**

### **Riepilogando,**

**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. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

**OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori all'offerta minima (ossia, al prezzo ridotto del 25% rispetto al prezzo base), presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

**OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori all'offerta minima suddetta, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

**PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore all'offerta minima, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

IN ASSENZA DI ADESIONE ALLA GARA O A PARITA' DI PREZZO: l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del soggetto che ha depositato la migliore offerta secondo 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.

### **Restituzione della cauzione agli offerenti non aggiudicatari**

La cauzione sarà restituita a coloro che hanno presentato offerta con modalità telematica e che non sono risultati aggiudicatari, mediante bonifico della stessa somma al netto degli oneri bancari del bonifico, utilizzando l'IBAN del conto di addebito del bonifico stesso (esplicitamente indicato nell'offerta), in questo caso nel termine massimo di dieci giorni lavorativi dalla conclusione delle operazioni di vendita.

### **Termine per il versamento del saldo prezzo e spese in caso di aggiudicazione:**

L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non suscettibile di sospensione feriale), o entro il termine più breve indicato nella propria offerta, dovrà versare il saldo del prezzo e delle spese. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

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

Salvo quanto disposto nel punto successivo, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione) e le spese di trasferimento quantificate indicativamente nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, dovranno essere versati, entro il termine massimo di 120 giorni o in quello minore indicato nell'offerta (termine non suscettibile di sospensione feriale), a pena di decadenza e perdita della cauzione, a mezzo bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, o con assegno circolare non trasferibile o vaglia postale equivalente, con la seguente causale: "saldo prezzo e spese procedura esecutiva n. 15/2018 RGE LOTTO n. ..." secondo le istruzioni che saranno fornite dal Professionista Delegato. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza di bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito. La somma dovrà pervenire nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Ove la somma versata per spese di trasferimento dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal Professionista Delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (a mezzo PEC o raccomandata AR) pena la decadenza dall'aggiudicazione.

– 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 DPR 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs 10 settembre 1993 n. 385 (**mutuo fondiario**), **l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo 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 cod. civ., così come individuata dal professionista delegato.** Ai sensi dell'art. 41, capo IV c. 4 e 5 del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente al creditore Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza del credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal professionista delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate nel precedente paragrafo. L'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito dovrà essere tempestivamente consegnata al professionista delegato. 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, direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, mediante bonifico sul conto corrente della procedura che verrà indicato dal delegato. 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.

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 per la procedura.

- Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, IVA ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, e del connesso rimborso per spese generali e cpa) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della procedura e prelevate dal saldo prezzo. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. A tal ultimo fine l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari al 15% del prezzo di aggiudicazione; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad 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) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c. Eventuali eccedenze saranno restituite.**

## **ULTERIORI INFORMAZIONI SULLE CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA – DISPOSIZIONI NORMATIVE E PRASSI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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.

## **GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE**

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al Custode Giudiziario con le modalità indicate nel presente avviso.

## **GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa o mancanza di qualità (ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37). L'esclusione prevista dall'art. 2922 c.c. opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ.

La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi

compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**LA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA.** La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata all'Esperto estimatore sopra indicato, nominato dal G.E., della quale si leggerà nella relazione di stima, redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso e deve essere preventivamente esaminato dall'offerente, il quale nella sua offerta deve anche espressamente dichiarare di avere preso visione della perizia di stima e degli allegati ad essa.

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

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

**EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA.** Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale che l'offerente deve espressamente dichiarare di avere visionato, alla cui lettura si rinvia. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma V del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 comma VI della Legge 47/1985. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.). Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

**DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.** La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art. 30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

**CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI.** S'informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 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 stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA.** Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

**LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI.** I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le iscrizioni, le trascrizioni e le altre efficienze gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

**LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE.** Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

**SITO INTERNET SUL QUALE È 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 già indicati nel presente avviso e qui in calce (cfr. art. 570 c.p.c.)

**COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO.** S'informa che tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (cfr. art. 591 bis, 3° comma, c.p.c.).

**DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE.** Si evidenzia 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; e si precisa che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria salvo quanto previsto dall'art. 149 bis c.p.c. (cfr. art. 174 disp. att. c.p.c.).

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

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

**MANCATO PAGAMENTO DELLE PUBBLICAZIONI.** Qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, giusta ordinanza di delega il Delegato invierà a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, formale invito a mezzo PEC o raccomandata AR a procedere al predetto versamento nel termine perentorio di trenta giorni, avvertendoli che in difetto gli atti saranno rimessi a Giudice dell'Esecuzione per la declaratoria di estinzione ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c.

**PER VISITARE L'IMMOBILE.** Per visitare il compendio pignorato, potrà formularsi richiesta tramite il Portale delle vendite pubbliche (PVP) con le modalità ivi indicate, o contattare il Custode Giudiziario e Professionista Delegato avv. Margherita Manasseri ai seguenti numeri telefonici: 0941794057 – 3383728443

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

#### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA**

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591 bis c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico,

15/2018 R.G.E.Immob.

come da disposizioni contenute nell'ordinanza di delega, mediante i seguenti adempimenti da effettuarsi almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

pubblicazione, unitamente alla perizia di stima, sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Patti, e inoltre sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunaledipatti.net](http://www.tribunaledipatti.net), [www.tempostretto.it](http://www.tempostretto.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.subito.it](http://www.subito.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), su Newspaper Aste in formato digitale, nonché su "La Gazzetta del Sud" in formato cartaceo.

Tra il compimento delle suddette forme di pubblicità e l'incanto dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni liberi.

Sant'Agata Militello 16 febbraio 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Margherita Manasseri