Avv. Roberta Paderni
Professionista delegato operazioni di vendita ex art.591 bis c.p.c.
Sede aste: Palermo Viale della Libertà, 159
Tel. 091.9820360/fax. 091.9820676 pec: robertapaderni@pecavvpa,it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA R.G.ES. N. 101/2022

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto professionista delegato **Avv. Roberta Paderni,** con studio in Palermo, Via della Libertà n. 159, tel. 091.9820360 Fax. 091.9820676, indirizzo e-mail: roberta.paderni@gmail.com ed indirizzo p.e.c.: robertapaderni@pecavvpa.it

- vista **l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita ex art 591 bis c.p.c.** del Giudice dell'Esecuzione;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- precisato che trattasi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario

AVVISA

che il giorno **16 OTTOBRE 2025 alle ore 12.00** presso la sala Aste del gestore della vendita telematica, la società Aste giudiziarie in linea S.p.A. , sita in Palermo nella Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it avrà luogo la **vendita senza incanto sincrona mista** dell'immobile qui di seguito descritto.

Lotto Unico: piena ed intera proprietà di **appartamento** sito in Partinico (PA), Via Edmondo De Amicis n. 23, scala A, piano quarto, interno 9; L'immobile è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, w.c.-bagno, ripostiglio, n. 2 terrazzi, di cui uno parzialmente coperto e chiuso a veranda, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Partinico, al foglio **40**, p.lla **3480**, sub. **19**; e con superficie lorda complessiva di 160 m2. Zona Cens. -, Categoria A/2 (*Abitazioni di tipo civile*), Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 131 m2, Totale escluse aree scoperte: 122 m2, Rendita € 309,87. Lo stato dei luoghi non corrisponde esattamente all'identificazione catastale per la presenza di difformità rispetto alla planimetria catastale, derivanti da interventi edilizi realizzati successivamente all'istanza di condono prot. n. **22329** del **19.11.1986** e, pertanto, non sanabili; lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla predetta istanza di condono in ordine a:
a) prolungamento del tramezzo di separazione tra la cucina ed il soggiorno, con realizzazione ivi di infisso interno;
b) rimozione di un infisso esterno della cucina e demolizione di una porzione del muro di tompagno, per ampliamento della cucina sulla veranda realizzata sull'originario terrazzino;
c) copertura con tettoia e chiusura a veranda con struttura precaria del terrazzino accessibile dalla cucina;
d) spostamento di n. 2 vani finestra, di cui uno quello del soggiorno e l'altro quello di una camera ed apertura di ulteriori n. 2 vani finestra bassi in corrispondenza della cucina.
L'impianto di riscaldamento risulta assente ma l'abitazione risulta dotata di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, nonché di tre unità di condizionamento in corrispondenza delle camere da letto e della cucina-soggiorno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Complessivamente l'unità immobiliare presenta discrete caratteristiche di finitura e condizioni di manutenzione
L'altezza interna utile dell'immobile è pari a 2,90 m.
L'immobile non risulta dotato di APE per cui il relativo onere di acquisizione, ove sussista, è posto a carico dell'aggiudicatario.

Stato di possesso dell'immobile: LIBERO

PREZZO BASE: €. 41.625,00

Offerta minima efficace ex art. 572 c.p.c.: **€. 31.218,75** (prezzo base detratto il 25%)

Rialzo minimo in caso di gara ex art. 573 c.p.c.: **€. 2.000,00**

PRECISAZIONI URBANISTICHE/IMPIANTISTICHE SULL'IMMOBILE

L'immobile, presenta delle difformità dal raffronto della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale e derivanti dai seguenti interventi edilizi: **1.** *demolizione degli originari tramezzi e creazione di nuovi per la realizzazione di un unico ambiente tra l'ingresso ed il salone, nonché l'ampliamento del w.c.-bagno sull'originario ripostiglio**; 2.** *modifica delle posizioni delle porte d'ingresso dell'originaria cucina, del w.c.-bagno e del w.c.-doccia; per quest'ultimo vano è stata realizzato l'accesso esclusivo dalla camera da letto;* ***3****. chiusura a veranda con struttura precaria del balcone su retroprospetto;* ***4.*** *rimozione di entrambi gli infissi esterni della originaria cucina e di uno di quelli del nuovo w.c.-bagno, demolizione del muro di tompagno per ampliamento della cucina sulla veranda e realizzazione ivi di una cucina in muratura.*
Per la ***regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare*** *occorre procedere secondo le indicazioni fornite dall'esperto nominato, Ing. Baldassare Pugliesi.*
Si rimanda per completezza di informazioni alla relazione di stima a firma dell'esperto, Ing. Baldassare Pugliesi consultabile, oltre che sul portale delle vendite pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e sui siti www.astegiudiziarie.it ed i portali collegati al sistema Aste.clik, offerto dal Gruppo Edicom, anche presso lo studio del professionista delegato in Palermo, Viale della Libertà n. 159, unitamente a tutti gli allegati.
Alla perizia e agli allegati si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e che si devono intendere per conosciuti dai partecipanti.

Per le opere abusive, l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. n. 380/01 e art. 40, comma 6, L. n. 47/85 nel rispetto e nell'osservanza dei termini prescritti dalla legge.

VISITA DELL'IMMOBILE

Il professionista delegato avv. Roberta Paderni è stata nominata Custode Giudiziario dell'immobile sopra indicato; alla stessa possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita ai recapiti sopra indicati. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere esclusivamente inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it. Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul P.V.P. è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi "Cognome", "Nome", "Email", "Conferma email", "Telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode nominato dal Giudice. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità idonee a garantire la sicurezza e riservatezza ai sensi del D.lgs n. 196/2003 e che gli stessi dati non saranno, pertanto, trasmessi a soggetti terzi, ma utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse al servizio prestato dal portale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita è soggetta alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone a partecipazione mista, ai sensi del D.M. n. 32/2015" individuando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. tramite il portale www.astetelematiche.it

Ciascun immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi ove esistenti.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione, eventuali chiarimenti potranno essere richiesti al delegato alla vendita, custode giudiziario e al gestore della vendita.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. n. 192/2005 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 di sicurezza che la certificazione/attestato di prestazione energetica manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile ai sensi dell'art. 586 c.p.c. sarà venduto libero da trascrizioni di pignoramenti e da iscrizioni ipotecarie (salvo queste ultime si riferiscono ad obbligazioni assuntesi dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508).

Ai sensi dell'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015 sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese necessarie per il trasferimento dell'immobile (tra le quali quelle effettivamente sostenute per la registrazione-trascrizione e voltura catastale, imposta sul valore aggiunto ove dovuta) ivi compresa la metà del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento della proprietà ex art. 2 del D.M. citato nonché le relative spese generali (nella misura del 10%). Si precisa che in presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal Giudice in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

Sono a carico della procedura le spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

Per le opere abusive, l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 del T.U. n. 380/01 e art. 40, comma 6, L. n. 47/85 nel rispetto e nell'osservanza dei termini prescritti dalla legge.

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

MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore (e fatti salvi i divieti di cui all'art. 1471 c.c.), è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerta dovrà essere **alternativamente redatta e presentata con modalità telematiche** (OFFERTA TELEMATICA) **oppure in formato cartaceo** (OFFERTA ANALOGICA) per come infra meglio precisato.

L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Le offerte di acquisto telematiche devono essere inviate entro e non oltre le ore 13.00 del giorno prima della celebrazione della vendita.

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere depositate (anche da persona diversa dall'offerente) **in busta chiusa presso lo studio legale Paderni, in Palermo, Viale della Libertà n. 159, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno prima della celebrazione della vendita**.

Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente con lo stesso orario. Sulla busta verranno annotati, a cura del personale addetto alla ricezione, soltanto le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita ed a cui è possibile accedere attraverso il portale delle vendite pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it) cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà 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 (in caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015).

L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015: non è, allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.M. n. 32/2015, a mezzo "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, comma 5, secondo periodo, D.M. n.32/2015).

L'offerta d'acquisto, in regola con l'imposta di bollo (per come infra precisato) deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32/2015), residenza e/o domicilio, stato civile; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- indicazione del prezzo offerto che (a pena di inefficacia dell'offerta) non potrà essere inferiore oltre un quarto rispetto al prezzo base;

- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base);

- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori (diritti e spese di trasferimento) nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (fatta salva una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio/restituzione per come infra meglio precisato), termine che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia ove ricevere le comunicazioni previste.

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

N.B.: le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva **R.G. 101/2022 Tribunale di Palermo** il cui **IBAN** è il seguente:

IT 55 C 02008 04692 000106772021

con causale "versamento cauzione" da allegare all'offerta; ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario – al momento dell'apertura della busta non risulterà accreditata sul conto della procedura, l'offerta sarà esclusa.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico con identica modalità di pagamento a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata.

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 D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato con carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Il versamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura sopra indicato.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base 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 Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. ai seguenti recapiti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- call center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto: tel. 0586 20141
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it.;
- - chat online disponibile sul portale (www.astetelematiche.it
- Documenti da allegare all'offerta (file pdf ovvero pdf.p7m):

a) copia del documento d'identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico e scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;

d) copia della procura speciale o della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del rappresentante legale e copia della procura rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

g) copia, anche per immagine, dell'eventuale dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di volere escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) dichiarazione relativa allo stato civile, di avere preso visione della perizia di stima, del presente avviso e di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene staggito, effettuate in separato modulo;

i) dichiarazione contenente esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

l) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (applicazione dell'apposita marca, attualmente pari ad € 16,00), debitamente sottoscritta dovrà contenere:

- se persona fisica: generalità, recapito telefonico, indirizzo mail, copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo stato civile e al regime patrimoniale se coniugato (con l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge, in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni ed allegazione di copia del relativo documento di identità in corso di validità e codice fiscale - per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, autenticata da pubblico ufficiale, dichiarazione da allegare all'offerta) del soggetto che presenta l'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare il cui provvedimento dovrà essere allegato in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare il cui provvedimento dovrà essere allegato in copia autentica;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- se società o altro ente: denominazione, sede legale, partita IVA, generalità del legale rappresentante, copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale dello stesso, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del rappresentante legale e copia autentica della procura rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato;

- dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con espresso avvertimento che, in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo (ex art. 174 disp. att. c.p.c.);

- l'ufficio giudiziario e il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce;

- indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta o l'indicazione del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

- indicazione del prezzo offerto che (a pena di inefficacia dell'offerta) non potrà essere inferiore oltre un quarto rispetto al prezzo base;

- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base);

- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori (diritti e spese di trasferimento) nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (fatta salva una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio/restituzione per come infra meglio precisato), termine che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dal 1 al 31 agosto);

- l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, del presente avviso e di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene staggito;

- dichiarazione contenente esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite **assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo – Procedura esecutiva n. 101/2022 R.G.Es., con indicazione del lotto per cui si partecipa" da inserire nella busta** (in difetto l'offerta sarà esclusa).

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita al termine della vendita o, in caso di assenza dell'offerente, tramite spedizione del relativo assegno alla residenza/domicilio dichiarato.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Altri documenti da allegare all'offerta:

- originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato nonché copia del documento di identità in corso di validità;

- dichiarazione contenente esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte dal professionista delegato all'orario di inizio delle operazioni di vendita alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

creditori iscritti non intervenuti (ai quali il presente avviso verrà comunicato). Gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo innanzi al delegato (l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede di vendita) mentre a coloro che hanno presentato offerte telematiche, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale; un estratto dell'invito di cui al periodo precedente verrà trasmesso anche dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il delegato.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte saranno esaminate il giorno **16 OTTOBRE 2025 alle ore 12.00** presso la sala Aste del gestore della vendita telematica, la società Aste giudiziarie in linea S.p.A., sita in Palermo nella Via Noto n. 34, ove si svolgeranno le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli art. 576 e seguenti c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

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 di acquisto.

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.

In caso sia presentata un'unica offerta telematica/analogia se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta e il bene sarà aggiudicato all'offerente anche se offline o assente in sala aste.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato potrà far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e quando non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se vi sono più offerte, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta ed in tal caso le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€. 2.000,00 per lotto unico.**

La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 180 secondi (3 minuti).

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte online o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene (salvo quanto infra precisato per l'ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione).

Se, di contro, la gara non potrà avere luogo per mancata adesione degli offerenti il delegato aggiudicherà il bene in favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata secondo i criteri dettati dall'art. 573, comma terzo, c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo (sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ed il prezzo offerto sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita).

Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Se sono state tempestivamente presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, comma 2 c.p.c. il delegato non farà luogo all'aggiudicazione e procederà all'assegnazione, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato depositando presso il delegato la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata in data antecedente la vendita.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO / ONERI ACCESSORI

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo entro massimo 120 giorni dall'aggiudicazione (non prorogabile) ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta.

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 15% del prezzo di acquisto quale somma forfettariamente determinata. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione.

Trattandosi di vendita soggetta a credito fondiario, il professionista delegato, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo da versare direttamente al creditore fondiario e che sarà pari all'80% del totale da versare mentre il 20% dovrà essere versato sul conto della procedura a garanzia delle spese prededucibili non ancora quantificabili. La comunicazione del professionista delegato conterrà, pertanto, anche l'indicazione delle coordinate IBAN del conto corrente del creditore fondiario.

In caso di mancato rispetto dei superiori termini o anche in caso di adempimento solo parziale dei predetti versamenti il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario con la perdita della cauzione a titolo di multa e salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c..

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, IVA se dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni ed il relativo importo delle spese generali) sono a carico dell'acquirente, mentre le spese di cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

AVVERTENZE E INFORMAZIONI FINALI

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della relazione di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito come desumibile dal fascicolo processuale.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera comunque gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al custode giudiziario.

Copia del presente avviso, unitamente all'elaborato peritale e relativi allegati, saranno pubblicati, oltre che sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 comma 1, c.p.c., sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.asteannunci.it, nonché sui portali collegati al servizio Aste.clik, offerto dal Gruppo Edicom.

Palermo, 10 luglio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Roberta Paderni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009