

AVV. ANGELO PETRALIA
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
VIA MARIANO STABILE 200
90141 – PALERMO
TEL 091515380 – FAX 0916110999
EMAIL: AVVANGELOPETRALIA@GMAIL.COM
P.E.C. ANGELOPETRALIA@LEGALMAIL.IT

TRIBUNALE DI PALERMO
Sez. VI - Esecuzioni Immobiliari - R.G. Es. 293/2024

Procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. n. 293/2024

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida

Professionista delegato per le operazioni di vendita: Avv. Angelo Petralia con studio in
Palermo, Via Mariano Stabile 200,

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Primo esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Angelo Petralia,

-vista l'ordinanza emessa in data 27 aprile 2026 dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa
Grazia Giuffrida, con cui è stato delegato al predetto Professionista il compimento delle

operazioni di vendita dei beni pignorati ex art. 591 bis c.p.c.;

- esaminati gli atti della procedura e le direttive impartite dai Giudici della Sezione
Esecuzione Immobiliare con le circolari tutte reperibili sul sito del Tribunale di Palermo
Sez. Esecuzioni Immobiliari,

- visti gli artt. 569 e ss c.p.c. come modificati dal D.L. n. 83/2015 convertito con modifiche
dalla Legge n. 132/2015;

- visti gli artt. 12 e ss del D.M. 32 del 26 febbraio 2015;

AVVISA

che il giorno **9 SETTEMBRE 2026 alle ore 15.00 e ss.** presso la Sala aste del Gestore della
vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Palermo alla via Noto n. 34, piano
ammezzato, scala A e tramite il portale della società www.astetelematiche.it avrà luogo il
primo esperimento di vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei beni immobili

pignorati, di seguito descritti e distinti nei seguenti lotti:

LOTTO 1: piena ed intera proprietà di un immobile adibito ad ufficio, Cat. A/10, ubicato in Palermo, Via Giovanni Paisiello n. 31, Scala A, Interno 4, Piano S1, composto da numero due vani, due wc e ripostiglio, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 42 particella 673 sub. 21 - Prezzo base d'asta € 38.550,00 (euro trentottomilacinquecentocinquanta), oltre spese, imposte e tasse. Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. € 28.912,50 (euro ventottomilanovecentododicivirgolacinquanta). Minima offerta in aumento in caso di pluralità di offerte € 3.000,00 - Stato di possesso dell'immobile: L'immobile è occupato da terzi in forza di provvedimento autorizzatorio del G.Es. con termine fino all'aggiudicazione.

LOTTO 2: piena ed intera proprietà di immobile adibito a civile abitazione, Cat. A/2, ubicato in Palermo, Viale Leonardo da Vinci n. 313, Scala A, Interno 12, Piano 6, composto da ingresso, numero quattro vani, salone pari a due vani, cucina, 2 wc, corridoio e ripostiglio, oltre veranda su cortile interno e tre balconi, censito al C.F. del Comune di Palermo al foglio 48 particella 1067 sub. 19 - Prezzo base d'asta € 301.800,00 (euro trecentounomilaottocento) oltre spese, imposte e tasse. Valore minimo dell'offerta a pena di inefficacia della stessa ex art. 571 c.p.c. € 226.350,00 (euro duecentoventiseimilatrecentocinquanta). Minima offerta in aumento in caso di pluralità di offerte € 5.000,00 - Stato di possesso dell'immobile: occupato dalla parte esecutata

La vendita avrà luogo alle condizioni economiche indicate nella descrizione di ciascun lotto, con le seguenti modalità:

LUOGO DELLA VENDITA

Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse, ai sensi degli artt. 576 e seguenti c.p.c., che si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Delegato alla vendita presso la Sala aste del Gestore della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Palermo alla via Noto n. 34, piano ammezzato, scala A.

VISITA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto Professionista delegato è stato nominato anche Custode giudiziario dell'immobile sopra descritto; allo stesso possono, dunque, essere richieste maggiori informazioni sulla vendita.

Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode giudiziario/Professionista delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> entro il termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

Si precisa che una eventuale offerta per persona da nominare, presentata o trasmessa ai sensi dell'art. 579 comma 3 c.p.c. è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che dovrà essere consegnata al delegato in sede di gara.

Le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., potranno essere presentate in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta e dovranno essere rispettivamente presentate o inviate entro le ore 13.00 del giorno **8 SETTEMBRE 2026**.

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 in seguito indicate. Si precisa che, nei casi ammessi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario (offerta telematica), lo stesso dovrà essere effettuato con congruo anticipo, in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di inadempienza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMATO ANALOGICO (CARTACEO)

Le offerte di acquisto cartacee, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere effettuate in carta legale, ovvero mediante apposizione della marca da bollo da € 16,00 e depositate in busta chiusa.

Le offerte dovranno specificare:

1) i dati dell'offerente come da specifica che segue:

- *offerente persona fisica*: cognome, nome, luogo e data di nascita con l'indicazione del codice fiscale, stato civile. 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 c.2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015; se l'offerente è coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità, nonché copia del codice fiscale (sia dell'offerente, sia del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione); per escludere che il bene aggiudicato rientri nella comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del cod. civ.

Se l'offerente è *minorenne*, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia autentica.

Se l'offerente è un *interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno*, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia autentica.

Se l'offerta viene presentata da un *soggetto extracomunitario* regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

Nel caso in cui colui che presenta l'offerta sia un *avvocato* dovrà essere allegata la procura speciale che ne giustifichi i poteri. L'offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579 comma 3 c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purchè completa dei dati di tutti gli offerenti.

- *offerente persona giuridica* (società o altro ente): denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, indicazione delle generalità del legale rappresentante, allegando certificato camerale, aggiornato a non più di 10 giorni, attestante l'attuale vigenza della società o dell'ente ed i relativi poteri di rappresentanza legale, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante.

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che ha presentato l'offerta.

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

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

4) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto ("lotto");

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

6) l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia dell'offerta non potrà essere, ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., inferiore di oltre un quarto rispetto al valore dei degli immobili indicati nel presente avviso di vendita;

7) l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Es. Imm. n. 239/2024 R.G. ES. Trib. Palermo LOTTO "(*indicare il lotto per cui si intende partecipare*) che sarà trattenuto a titolo di multa nel caso di mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto;

8) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo prezzo di acquisto che non dovrà avvenire oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione, secondo le previsioni di cui all'articolo 41 comma quarto T.U.B. (che nella presente procedura si applicano solo al lotto n. 1) nonché di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;

9) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della relazione di consulenza tecnica a firma dell'Arch. Francesco Madonna, nonché del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, e di ogni altra informazione utile, inerente le modalità e le condizioni della

vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale;

10) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Palermo e presso lo studio legale del sottoscritto Professionista

11) l'impegno a corrispondere altresì, nel termine di 120 gg dall'aggiudicazione, un importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione quale somma forfettariamente determinata (fatta salva una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio) per le presumibili spese di trasferimento;

12) la dichiarazione che, in caso di aggiudicazione, la procedura esecutiva sarà dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza sia la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

TERMINE E MODI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMATO CARTACEO

Le offerte di acquisto cartacee, come sopra formulate, dovranno essere depositate, in busta chiusa dall'istante o da altra diversa persona, previa identificazione con esibizione di valido documento d'identità, a pena di inefficacia, presso i locali dello studio del sottoscritto Professionista, in Palermo, Via Mariano Stabile 200 piano I - previo appuntamento da concordare telefonicamente **-entro le ore 13.00 del giorno 8 SETTEMBRE 2026**

Sulla busta dovranno essere indicate le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. Non sono ammesse altre indicazioni o riferimenti di altro tipo (come ad esempio nome e numero della procedura e/o bene per cui è fatta l'offerta). Il mancato rispetto del termine di presentazione e/o il mancato versamento della cauzione nella forma stabilita nel seguente articolo, determineranno l'inefficacia della offerta. Egualmente inefficace sarà considerata l'offerta inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo come sopra stabilito, e ciò ai sensi dell'art. 571 c.p.c., per ultimo novellato.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate da una cauzione per un importo

almeno pari al 10% del prezzo proposto, da prestarsi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Es. Imm. n. 239/2024 R.G. ES. Trib. Palermo LOTTO""(indicare il lotto per cui si intende partecipare), da inserire - unitamente all'offerta - all'interno della busta, a cura dell'offerente.

La busta sarà custodita in deposito presso lo studio del sottoscritto delegato alla vendita.

INEFFICACIA DELL'OFFERTA CARTACEA

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., come novellato dal D.L. n. 83/2015, l'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine di cui all'art. 569, terzo comma c.p.c.
- se il suo valore è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita;
- se l'offerente non presta cauzione nella forma stabilita.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA 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 D.M. 32/2015.

L'offerta di acquisto telematica è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. 32/2015 tra cui:

1) i dati dell'offerente come da specifica che segue:

- *offerente persona fisica*: cognome, nome, luogo e data di nascita con l'indicazione del codice fiscale, stato civile. 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 c.2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015; se l'offerente è coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità, nonché copia del codice

fiscale (sia dell'offerente, sia del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione); per escludere che il bene aggiudicato rientri nella comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del cod. civ.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente- o in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica, da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia autentica.

Se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia autentica.

Se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

Nel caso in cui colui che presenta l'offerta sia un avvocato dovrà essere allegata la procura speciale che ne giustifichi i poteri. L'offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579 comma 3 c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara.

- offerente persona giuridica (società o altro ente): denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, indicazione delle generalità del legale rappresentante, allegando certificato camerale attestante l'attuale vigenza della società o dell'ente ed i relativi poteri di rappresentanza legale, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante.

- 2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- 4) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto ("lotto" indicare il lotto per cui si intende partecipare);
- 5) la descrizione del bene;
- 6) l'indicazione del referente della procedura;
- 7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

8) l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia dell'offerta non potrà essere, ai sensi dell'art. 571 secondo comma c.p.c., inferiore di oltre un quarto rispetto al valore degli immobili indicato nel presente avviso di vendita

9) l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;

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

11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto 10;

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

13) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo prezzo di acquisto che non dovrà avvenire oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione, secondo le previsioni di cui all'articolo 41 comma quarto T.U.B., (che nella presente procedura si applicano solo al lotto n. 1) nonché di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;

14) l'impegno a corrispondere altresì, nel termine di 120 gg dall'aggiudicazione, un importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione quale somma forfettariamente determinata (fatta salva una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio) per le presumibili spese di trasferimento;

15) la dichiarazione di avere preso visione della relazione di consulenza tecnica a firma dell'Arch. Francesco Madonia, nonché del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, e di ogni altra informazione utile, inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale;

16) la dichiarazione che, in caso di aggiudicazione, la procedura esecutiva sarà dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza sia la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

17) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, pari ad € 16,00, in

modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “pagamenti 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”.

TERMINI E MODI DI TRASMISSIONE DELL’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 dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Gli interessati potranno consultare il Manuale Utente reperibile sul sito <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> - <https://www.astetelematiche.it>.

L’offerta di acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati 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.

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 certicatori accreditati, e trasmessa a mezzo 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 deve coincidere con l’offerente. Pertanto, l’offerta dovrà pervenire da una casella pec riferibile unicamente all’offerente.

Qualora l’offerta sia formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura, redatta nelle forme di atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata dagli offerenti a colui che ha sottoscritto l’offerta, ai sensi del comma 5 art. 12 D.M. 32/2015. In ogni caso, i documenti vanno allegati all’offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, ai sensi del comma 6 art 12 D.M. 32/2015.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Imm. n. 239/2024 R.G. ES. Trib. Palermo" al seguente IBAN IT90K0200804666000107322966, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto e/o mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "Es. Imm. n. 239/2024 R.G.ES. lotto *indicare il lotto per cui si intende partecipare*), versamento cauzione", dovrà essere effettuato **in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta e, in ogni caso, deve risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura della busta**

INAMMISSIBILITA' DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta telematica è inefficace:

- se non è firmata digitalmente;
- se il suo valore inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta;
- se l'offerente presta la cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;
- se nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il Professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

MANCATO FUNZIONAMENTO DEI SERVIZI INFORMATICI DEL DOMINIO

GIUSTIZIA

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, d.m. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, d.m. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata

del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato della tempestiva presentazione dell'offerta.

Per tutto quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia al "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero nonché al D.M. 32/2015 artt. 12 e ss.

In ogni caso è previsto un servizio di assistenza a cura del gestore vendite telematiche tramite 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: telefono 0586 20141- e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI ASSEGNAZIONE DA PARTE DEI CREDITORI

Ogni creditore, entro i dieci giorni precedenti alla data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, a mezzo della quale offre il pagamento di una somma non inferiore a quella prevista dall'articolo 506 c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello del medesimo istante) e al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita per cui è presentata, ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c.

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero ancora, in presenza di una 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.

MODALITA' OPERATIVE DELL'UDIENZA DI VENDITA

All'udienza del giorno **09 SETTEMBRE 2026 fissata alle ore 15.00** per la deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi

presso la Sala aste della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. sita alla via Noto n. 34, mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata per trasmettere l'offerta.

In presenza di offerte depositate con modalità cartacea, le buste con all'interno le offerte saranno aperte alla presenza degli offerenti; in presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in Suo favore.

UNICA OFFERTA DI ACQUISTO (art. 572 c.p.c.)

- In caso di presentazione di un'unica offerta telematica e/o cartacea pari o superiore al pari o superiore al valore dell'immobile valore dell'immobile stabilito nel presente avviso, stabilito nel presente avviso, la stessa verrà senz'altro accolta, ai sensi dell'articolo 572, secondo comma, c.p.c.;

- se, invece, l'unica offerta sarà inferiore (entro un quarto) al valore dell'immobile come indicato nel presente avviso, e non siano state presentate istanze di assegnazione, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; se, invece, sono state presentate istanze di assegnazione valide ed efficaci ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c., il Delegato procederà ad assegnare l'immobile in favore del creditore istante.

PLURALITA' DI OFFERTE EFFICACI (art 573 c.p.c.)

In caso di pluralità di offerte efficaci cartacee e/o telematiche, il Professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte cartacee e telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

GARA TRA GLI OFFERENTI (art. 573, quarto comma, c.p.c.)

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

-gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;

-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 di acquisto e dopo che il Professionista delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

In caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore all'importo indicato nel presente avviso di vendita in relazione a ciascun lotto.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 180 secondi (3 minuti) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (3 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. Il professionista delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al comma 3 dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

All'esito della gara:

-se l'offerta più alta sarà **pari o superiore al valore dell'immobile** come indicato nel presente avviso, il Professionista delegato disporrà senz'altro la vendita;

-se l'offerta più alta sarà **inferiore al valore dell'immobile** come indicato nel presente avviso, **nel caso in cui non siano state presentate istanze di assegnazione**, il Professionista delegato disporrà la vendita; in caso contrario, il Delegato procederà ad assegnare

l'immobile in favore del creditore istante (art. 573, u.c., c.p.c.).

MANCANZA DI ADESIONE DEGLI OFFERENTI ALLA GARA

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista delegato disporrà la vendita **al migliore offerente**, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto, in ordine graduato, dell'entità del prezzo (migliore prezzo offerto), delle cauzioni prestate (a parità di prezzo offerto, cauzione versata più alta), delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, ai sensi dell'articolo 573, terzo comma, c.p.c.

Nel caso di più offerte dello stesso valore, la vendita sarà disposta in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

In particolare, per le offerte con modalità cartacee il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato; per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, comma 1 e 15, comma 2, dm 32/2015).

Se il prezzo indicato nella migliore offerta, o nell'offerta presentata per prima, risulterà comunque **inferiore (entro un quarto) al valore dell'immobile** come stabilito nel presente avviso, e **non sono state presentate istanze di assegnazione a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c.**, il Professionista delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, aggiudicherà l'immobile in favore del migliore offerente o, in caso di uguale valore, di colui che ha presentato l'offerta per primo; se, invece, **sono state presentate istanze di assegnazione valide ed efficaci ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c.**, il Professionista delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione in favore del creditore istante.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

Aggiudicazione del lotto n. 1

Tenuto conto che alla fattispecie si applica la disciplina di cui agli artt. 38 e ss. del D.lgs. n.

385/1993, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario che non ritenga di avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41 comma 5 D.lgs. 385/1993, sarà tenuto a versare il saldo prezzo (determinato avendo riguardo al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già versata al momento della presentazione dell'offerta) direttamente in favore del creditore fondiario. Il delegato procederà, dunque a farsi inviare il conteggio dall'Istituto di credito fondiario (che dovrà precisare il credito entro 10 giorni dall'aggiudicazione e decorsi 20 giorni senza inviare il conteggio i versamenti daranno eseguiti in favore della procedura), e l'aggiudicatario dovrà corrispondere direttamente in favore del creditore fondiario, entro e non oltre il termine di **CENTOVENTI giorni** dalla data dell'aggiudicazione, la parte del prezzo corrispondente al credito garantito da ipoteca nella **misura dell'80%**, mentre la **restante parte del 20%** dovrà essere versata dall'aggiudicatario entro 120 giorni sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili.

Aggiudicazione del lotto 2

Tenuto conto che al lotto 2 invece non si applica la disciplina di cui agli artt. 38 e ss. del D.lgs. n. 385/1993, in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario che non ritenga di avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41 comma 5 D.lgs. 385/1993, sarà tenuto a versare il saldo prezzo (determinato avendo riguardo al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già versata al momento della presentazione dell'offerta), entro e non oltre il termine di **CENTOVENTI giorni** dalla data dell'aggiudicazione, sul conto corrente della procedura.

In entrambi i casi, sempre nel termine di **CENTOVENTI giorni** dall'aggiudicazione e con le medesime modalità, l'aggiudicatario dovrà versare altresì una somma determinata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a copertura dell'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al Professionista delegato ex art. 2 comma 7, D.M. 227/2015.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla trascrizione del decreto di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto

dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 dip. att. c.p.c.

Nel caso di bonifico bancario il termine di pagamento si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura. I termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese sono perentori e non prorogabili e non sono soggetti alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; le spese derivante dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni ed al relativo importo delle spese generali) saranno a carico dell'acquirente, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito saranno a carico della procedura.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

Si precisa che entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario a pena di decadenza dell'aggiudicazione, dovrà consegnare al delegato la dichiarazione scritta di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (*dichiarazione antiriciclaggio*);

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito, o mediante bonifico nell'ipotesi di presentazione dell'offerta telematica.

A) La presentazione delle offerte di acquisto, così come la partecipazione alla vendita presuppongono la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, del presente avviso di

vendita, della perizia di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito.

B) In particolare per quanto riguarda il rispetto della vigente normativa urbanistica, si rimanda espressamente alla relazione redatta dall'esperto.

Per l'immobile di cui al **lotto 1** l'esperto stimatore ha rilevato che *“per procedere alla regolarizzazione urbanistico/catastale occorrerà presentare la necessaria Istanza CILA Tardiva per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna, dovendo sostenere una spesa di complessivi € 2.150,00 (euro Duemilacentocinquanta/00), di cui € 150,00 per diritti di presentazione tardiva, € 1.000,00 per oblazione relativa alla comunicazione tardiva ed € 1.000,00 per competenze tecniche di presentazione istanza. Occorrerà infine presentare la necessaria pratica DOCFA di diversa distribuzione interna per la regolarizzazione catastale dell'immobile, dovendo sostenere una spesa di complessivi € 600,00 (euro seicento/00), compreso diritti di presentazione pratica (euro settanta/00). L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica per la redazione del quale occorrerà sostenere una spesa di € 180,00 circa”*

Per l'immobile di cui al lotto 2 l'esperto stimatore ha rilevato che *“Per procedere alla regolarizzazione urbanistico/catastale occorrerà presentare le seguenti pratiche: • Istanza CILA Tardiva per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna, dovendo sostenere una spesa di complessivi € 2.250,00 (euro Duemiladuecentocinquanta/00), di cui € 150,00 (Euro Centocinquanta/00) per diritti di presentazione tardiva, € 1.000,00 (Euro Mille/00) per oblazione relativa alla comunicazione tardiva ed € 1.100,00 (Euro Millecento/00) per competenze tecniche di presentazione istanza; • Istanza Art. 20 per regolarizzare la realizzazione della veranda, dovendo sostenere una spesa di complessivi € 1.295,00 (Euro Milleduecentonovantacinque/00) circa di cui € 800,00 (Euro Ottocento/00) circa (compreso oneri di legge) per compenso professionista, € 150,00 (Euro Centocinquanta/00) per Diritti fissi di istruttoria, € 345,00 (Euro Trecentoquarantacinque/00) per oblazione veranda; • DOCFA di diversa distribuzione interna ed ampliamento per la regolarizzazione catastale dell'immobile, dovendo sostenere una spesa di complessivi € 600,00 (euro seicento/00), compreso diritti di presentazione pratica (euro settanta/00). L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica per la redazione del quale occorrerà sostenere una spesa di € 180,00 circa” .*

C) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le

eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del D.M. 32/2015" pubblicato sul sito www.astetelematiche.it.

D) La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - non considerati anche se occulti e, comunque, non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

E) L'immobile, salvo espressa indicazione dell'aggiudicatario, sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sarà posto a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, ai sensi dell'art. 2, VII comma, D.M. n. 227/2015, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione) e le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto se dovuta, imposte ipotecarie e catastali). In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.es. in misura diversa da quella prevista nel periodo precedente. E pure a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile sia dell'attestato di prestazione energetica che della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dispensando espressamente la procedura esecutiva dal produrre gli stessi. Le spese necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono, invece, a carico della procedura. 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 contenute 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 l'attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze.

F) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. nella sua nuova formulazione risultante a seguito delle modifiche apportate dal D.L. n. 83/2015 come convertito con modificazioni dalla L. n. 132/2015 e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega.

Pertanto, il presente avviso sarà pubblicato, sul Portale delle vendite pubbliche, nonché sul sito internet Astegiudiziarie.it. Inoltre, copia dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetrie e riproduzioni fotografiche del compendio posto in vendita, verrà pubblicata sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom, nonché pubblicizzato per il tramite di invio di messaggi SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile tramite il servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE". In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo, 5.06.2026

Il Professionista delegato

Avv. Angelo Petralia