

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Maria Cristina La Barbera
Nella procedura R.G.Es. n. 299/2022 – R.D. n. 225/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
1° ESPERIMENTO DI VENDITA

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. **299/2022** – Del. **225/2024**, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. *Alessandro D'Avenia*, con studio in Palermo Via Ruggero Settimo n. 55, presso i locali dello "STUDIO ASSOCIATO D'A.GA.PE.", la prima promossa da [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Il sottoscritto Avv. *Alessandro D'Avenia*, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza del Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Maria Cristina La Barbera, del 29 ottobre 2024 / 2 novembre 2024, che ha nominato, altresì, quale gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.**;

- visti gli atti e i documenti del fascicolo; visti gli artt. 591**bis** c.p.c. e 570 e ss. c.p.c.;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla **normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza ex art. 41 T.U.B.**

AVVISA

che il giorno **10 luglio 2025 alle ore 11.00** presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Noto, 34 (piano ammezzato scala A interno 2 e 3)**, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, delibererà sulle offerte e avrà luogo la **vendita senza incanto sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32 **tramite il gestore Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.**, nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trova, del seguente immobile:

LOTTO UNICO:

- piena proprietà di un **di un fabbricato industriale sito in Monreale (PA), Contrada Fargione s.n.c., piano terra e piano primo.** L'immobile consiste in un opificio per la trasformazione di prodotti agricoli e insiste su un lotto di forma quadrilatera di **superficie complessiva pari a circa mq 20.000,00.** Il complesso industriale è composto da un capannone, la cui porzione nord si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna, avente piano terra suddiviso in una zona destinata alla produzione e in una zona adibita a ricevimento e servizi e piano primo che ospita la zona direzionale, da un volume tecnico per la collocazione di impianti a servizio del capannone, da una cabina elettrica di trasformazione, da una corte pertinenziale delimitata da una recinzione perimetrale e da un'area esclusiva a verde priva di recinzione perimetrale.

Il compendio immobiliare pignorato, sebbene disti circa 5 chilometri dal centro urbano di Camporeale, di fatto ricade nel territorio comunale di Monreale, nella località denominata Contrada Fargione; si trova a breve distanza dallo svincolo Camporeale – San Cipirello della SS 624 Palermo – Sciacca. Confina lungo il lato est con una strada interpodereale a fondo naturale di larghezza pari a circa m 5,00 ed è accessibile da detta strada mediante due cancelli carrai uno dei quali corredato da una rampa che supera il dislivello tra la quota stradale e il piano di calpestio della proprietà, dotati di anta scorrevole in acciaio zincato ad apertura automatizzata, oggi non funzionante, nonché tramite un cancello pedonale a un battente in acciaio zincato, tutti privi di numero civico.

Superficie Commerciale mq. 4.132,00.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al Fg.120 p.lla 1451, Categoria D/7,
Rendita: Euro 20.525,00 - CONTRADA FARGIONE SNC Piano T-1.

Dotazione impianti – Sulla base di quanto appurato dall'esperta stimatrice nel corso degli accertamenti tecnici e dalla stessa desunto dalla documentazione acquisita, la dotazione impiantistica dell'immobile è quella di seguito descritta:

- Impianto idrico e igienico-sanitario sottotraccia, con approvvigionamento da ditta privata e centrale idrica composta da gruppo elettropompa ubicato nel volume tecnico e riserva idrica costituita da serbatoi fuori terra in vetroresina collocati nella corte;
- Impianto di smaltimento delle acque reflue provenienti dai servizi igienici costituito da rete interna sottotraccia afferente ai pozzetti collegati alla rete che convoglia i liquami nella fossa settica a tenuta stagna (tipo Imhoff) con dispersione per subirrigazione, per il quale è stata rilasciata autorizzazione provvisoria allo scarico prot. n 109 del 27.05.20086;

- Impianto di depurazione delle acque reflue di lavorazione con depuratore monoblocco a biomassa sospesa, ubicato nella corte, per il trattamento biologico dei reflui e lo scarico delle acque depurate sul suolo;
- Impianto di raccolta e scarico delle acque meteoriche provenienti dai pluviali dell'edificio e dalla rete interna di captazione delle acque pluvie prelevate dalla corte tramite caditoie, che vengono convogliate in una vasca di raccolta adibita a riserva idrica per usi irrigui;
- Impianto elettrico e di messa a terra con circuiti di distribuzione in parte sottotraccia, in parte contenuti nei percorsi entro controsoffitto, in parte esterni contenuti dentro tubi rigidi in PVC, con quadri elettrici per la protezione e il sezionamento delle linee di partenza e degli utilizzatori finali. L'impianto è dotato di dichiarazione di conformità ai sensi della L. 46/90 rilasciata in data 28.12.2007;
- Impianto di climatizzazione a ventilconvettori (fan coil) a pavimento installati nella zona di ricevimento e servizi e nella zona direzionale, con unità centrale costituita da caldaia murale a GPL per il riscaldamento situata nel volume tecnico e da gruppo refrigeratore (chiller) per il raffrescamento posto all'esterno del volume tecnico anzidetto;
- Impianto antincendio e di rilevazione fumi con gruppo pompa situato nel volume tecnico, rete di alimentazione perimetrale che raggiunge le cassette contenenti i nappi antincendio appese sulle facciate del capannone e riserva idrica costituita da serbatoi fuori terra in vetroresina collocati nella corte;
- Impianto per la produzione di vapore da utilizzare nei processi di lavorazione con generatore di vapore ad uso industriale a combustibile gassoso (GPL), avente funzionamento comandato da quadro elettrico, dotato di colonna di esalazione e camino per il tiraggio e l'espulsione in sommità dei fumi di combustione.
- Impianti antintrusione e di videosorveglianza con telecamere esterne e centralina oggi installata nel vano sito presso l'angolo nord-est del piano primo del capannone.
- Impianto telefonico con rete cablata, impianto di diffusione sonora, impianto televisivo, impianto citofonico.

Gli impianti in argomento risultano in atto non funzionanti e, per la massima parte, danneggiati e privi di componenti essenziali. Nel merito si precisa che la dotazione impiantistica attualmente in esercizio in relazione ad alcune parti del capannone (circuiti elettrici, sistema antintrusione e di videosorveglianza) è stata realizzata a cura e spese dell'odierno occupante.

Stato di manutenzione

Il capannone, connotato da buone condizioni strutturali e da finiture appropriate rispetto alla tipologia edilizia, **presenta tuttavia uno stato manutentivo e conservativo mediocre**. In particolare l'esperta stimatrice ha rilevato quanto segue:

- degradi dovuti a umidità da infiltrazione in corrispondenza di alcune pareti perimetrali del piano terra, con presenza di efflorescenze, alterazione cromatica, corrosione superficiale e parziale distacco degli strati di finitura;
- asportazioni di parti essenziali degli impianti tecnologici e danneggiamenti a carico dei controsoffitti e delle finiture a corredo dei servizi igienici, conseguenti a intrusioni da parte di ignoti. I controsoffitti, entro cui è alloggiato il cablaggio di alcuni impianti, risultano smantellati in più punti per l'asportazione di cavi e/o componentistica, i quadri elettrici risultano divelti o privi degli interruttori, nei servizi igienici sono assenti le rubinetterie e parte delle tubazioni;
- generale stato di ammaloramento derivante dalla mancata fruizione di una parte dell'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE: Il compendio pignorato risulta **occupato senza titolo** e tuttora detenuto da un terzo estraneo alla procedura, il quale versa alla custodia una indennità di occupazione nella misura di €.450,00 mensili, giusta autorizzazione resa dal G.Es. 29.10.2024.

* * * * *

La vendita si terrà secondo modalità, condizioni e termini che di seguito si indicano:

Il prezzo base, pari a quello di stima, cui è stata applicata una riduzione del 5% in luogo di quella del 15% applicata dall'esperta stimatrice in ragione dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità derivante dalla vendita forzata, viene stabilito in **€.1.045.988,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€.784.491,00** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€.30.000,00**.

* * * * *

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che, per quanto risulta dalla CTU in atti, alla quale per maggiori dettagli espressamente si rinvia:

- **il complesso industriale è stato costruito giusta concessione edilizia n. 78 del 16.09.2004, cui non è conforme lo stato dei luoghi** in ordine alla diversa tipologia della scala interna, alla modifica di alcuni pilastri e alla presenza di un pilastro isolato nel vano d'ingresso, alla modifica delle aperture esterne, all'aumento della superficie utile del piano primo, alle modifiche della distribuzione interna e, con riferimento all'area

scoperta pertinenziale, alle differenti estensione e configurazione della corte, alla traslazione del secondo cancello e alla realizzazione di una rampa di collegamento tra la quota stradale e la corte, alla presenza di un cancello pedonale e di un volume tecnico, alla differente ubicazione dell'odierno depuratore rispetto a quello previsto da progetto.

L'immobile è provvisto di certificato di agibilità n. 68 del 28.05.2008, relativo all'opificio per la trasformazione di prodotti agricoli sito in Monreale, Contrada Fargione, identificato in catasto al foglio 120, p.lla 1451, cat. D/7.

Risulta, inoltre, autorizzazione edilizia n. 61 del 08.04.2010 per la modifica dell'area da vincolare a parcheggio di pertinenza dell'opificio.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate l'aggiudicatario potrà presentare domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Il complesso industriale p.lla 1451 ricade in Zona "E" del P.R.G. vigente.

Secondo quanto risulta dalla relazione peritale in atti, alla quale espressamente si rinvia per maggiori dettagli nei relativi paragrafi, **a conclusione dell'iter procedurale per il conseguimento della sanatoria edilizia** deve essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, integrato e modificato con D.lgs. 25.11.2016, n. 222.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato, comprensive di oblazione, compensi tecnici, costi per le certificazioni degli impianti, diritti e spese accessorie, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici, è stato quantificato dall'esperta stimatrice **in circa Euro 20.000,00**.

Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, ma presenta difformità rispetto alla planimetria catastale consistenti nella diversa tipologia della scala interna, nella modifica di alcuni pilastri e nella presenza di un pilastro isolato nel vano d'ingresso, nella modifica di alcune aperture esterne, nella variazione della distribuzione interna, nella presenza della pensilina a sbalzo che insiste presso i lati sud e ovest del capannone. La planimetria catastale del capannone è corredata da uno schema planimetrico dell'intero lotto recante l'indicazione degli spazi funzionali che lo compongono; nella relazione di stima, alla quale nuovamente si rinvia, sono dettagliatamente riportate le difformità riscontrate dall'esperta stimatrice tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale acquisita.

Ai fini della conformità catastale, tenuto conto anche dei procedimenti di regolarizzazione urbanistico-edilizia meglio descritti nei paragrafi in relazione, occorre

procedere a una variazione DOCFA, con contestuale presentazione della planimetria catastale, **a fronte di un costo**, comprensivo di compensi tecnici e diritti erariali, che è stato quantificato in **circa Euro 2.000,00**.

Per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali anche se non evidenziate, l'aggiudicatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia; il tutto con oneri e spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendo stati detratti dal valore ricavato ai fini della vendita gli oneri per la regolarizzazione edilizia e per la regolarizzazione catastale così come dettagliati nei paragrafi in relazione.

Si rileva inoltre che l'immobile identificato al foglio 120, p.lla. 1451, secondo quanto accertato dall'esperta stimatrice, mediante visura acquisita presso il Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), è **provvisto di Attestato di Prestazione Energetica** e si colloca nella seguente **classe energetica: G = 43,00 kWh/m² anno**.

Si segnala che l'APE mantiene la propria validità per dieci anni a partire dalla data del rilascio e deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- In relazione al terreno sito in Monreale, Contrada Fargione, distinto in catasto al foglio 120, p.lle 1449-1447-1445, originatesi dal frazionamento delle p.lle 499 e 250 e dalla cui soppressione deriva parte dell'attuale p.lla 1451 del C.F. corrispondente all'immobile staggito, con atto di costituzione di vincolo in Notaio Francesco Allotta di Partinico del 20.05.2004, Rep. n. 15008/1768, trascritto in data 18.06.2004 ai nn. 29987/18808 è stato costituito in favore del Comune di Monreale vincolo di destinazione a parcheggio sull'area estesa mq 4.000, al fine di realizzare un fabbricato avente superficie coperta di mq 2.000 secondo il progetto per il quale il Gruppo di Lavoro del Comune di Monreale ha espresso parere favorevole nella seduta del 06.04.2004. Il superiore vincolo viene costituito in conformità al menzionato progetto e alle vigenti disposizioni in materia urbanistica fino a quando nuove norme non consentiranno la revoca del vincolo o la riduzione della superficie vincolata.

- In relazione al terreno sito in Monreale, Contrada Fargione, distinto in catasto al foglio 120, p.lle 1450-1449-1445-1446-1447-1448, originatesi dal frazionamento delle p.lle 499 e 250 e dalla cui soppressione deriva l'attuale p.lla 1451 del C.F. corrispondente all'immobile staggito, con atto di costituzione di vincolo in Notaio Francesco Allotta di

Partinico del 01.09.2004, Rep. n. 16042/1871, trascritto in data 07.09.2004 ai nn. 43411/27152, risulta costituito in favore del Comune di Monreale vincolo di inedificabilità assoluta sul terreno esteso circa Ha 2.00.00 (ettari due) al fine di realizzare quanto previsto nel progetto per il quale il Gruppo di Lavoro del Comune di Monreale ha espresso parere favorevole nella seduta del 06.04.2004. Il superiore vincolo viene costituito in conformità al menzionato progetto e alle vigenti disposizioni in materia urbanistica fino a quando nuove norme non consentiranno la revoca del vincolo o la riduzione della superficie vincolata.

- Con atto di costituzione di vincolo di destinazione in Notaio Sergio Tripodo del 10.02.2010 Rep. n. 93748/11678, trascritto in data 03.03.2010 ai nn. 13934/8786, è stato rettificato il summenzionato atto di vincolo di destinazione a parcheggio in Notaio Francesco Allotta di Partinico del 20.05.2004, Rep. n. 15008/1768, dichiarando che l'esatta identificazione dell'area sulla quale deve essere posto il vincolo di destinazione a parcheggio è quella ricadente sulla p.lla 1451 del foglio 120 avente estensione di mq 10.000 e delimitata dalle lettere A-B-C-D-A nella planimetria dell'Allegato "A" del presente atto, conforme a quella allegata al progetto per il quale il Gruppo di Lavoro del Comune di Monreale ha espresso parere favorevole nella seduta del 06.04.2004, precisando che la suddetta area deve essere riservata esclusivamente a parcheggio ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 e dell'art. 12 della L. 246/05 e che la stessa non è gravata da vincoli pertinenziali con le unità abitative soprastanti. Il suddetto vincolo rimarrà efficace con il permanere dell'immobile e pertanto cesserà di avere effetto qualora lo stesso dovesse venire demolito, previa autorizzazione dell'autorità comunale.

Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale in atti, a firma dell'*Arch. Valentina Giardina*, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta; la stessa è consultabile anche sul sito www.astegiudiziarie.it, e sui portali collegati al [servizio Aste.click](#) del gruppo Edicom. Si rappresenta, inoltre che nell'ordinanza di vendita il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che sia attivato un servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE" per l'invio di minimo mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.

VISITA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto professionista delegato Avvocato *Alessandro D'Avenia* è stato nominato, altresì, **Custode Giudiziario** dell'immobile oggetto della presente vendita con **Decreto del Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Maria Cristina La Barbera, del 21 aprile 2023**; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita ai recapiti

sopra indicati. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente 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", "E-mail", "Conferma E-mail", "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.

Non sarà possibile richiedere e/o effettuare visite all'immobile negli ultimi dieci giorni precedenti la vendita; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo non saranno esaminate né evase dal custode.

MODALITA' E CONDIZIONI 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".

La deliberazione sulle offerte si svolgerà **alle ore 11.00 del giorno 10 luglio 2025** presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/q**, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**.

La vendita si effettuerà in **Unico Lotto, denominato LOTTO UNICO**; il prezzo base, pari a quello di stima, cui è stata applicata una riduzione del 5% in luogo di quella del 15% applicata dall'esperta stimatrice in ragione dell'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità derivante dalla vendita forzata, viene stabilito in **€. 1.045.988,00**.

Si precisa che, ricorrendo i presupposti di cui al comma 3 dell'art. 572 c.p.c., **potrà essere accettata un'offerta inferiore al prezzo base, come sopra stabilito per il lotto unico, purché la stessa non sia inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra indicato e pertanto l'offerta minima efficace non potrà essere inferiore a €. 784.491,00.**

La vendita avviene nello stato di fatto di diritto e urbanistico in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive legalmente costituite e trascritte; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento danni per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno; conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento

degli impianti esistenti alla vigente normativa di sicurezza – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo.

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/assegnatario, 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 assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508), le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario/assegnatario.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. A tal proposito si precisa che, in applicazione del D.M.227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario 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 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. 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 dal periodo precedente. Le spese di cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie, previste dall'art. 586 c.p.c. (pignoramenti e iscrizioni ipotecarie), sono poste a carico della procedura.

Nel caso in cui l'immobile aggiudicato sia ancora occupato, l'aggiudicatario, entro 10gg. dalla data di aggiudicazione, potrà rivolgere al Custode apposita istanza scritta al fine di

richiedere al Giudice dell'Esecuzione l'emissione del provvedimento di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c., in mancanza il custode si intenderà esonerato dal compiere le operazioni di rilascio.

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 a offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o anche a mezzo di procuratore legale che potrà fare offerte anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

L'offerta di acquisto 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 dovranno essere inviate, a pena di inefficacia, **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente a quello della celebrazione della vendita.**

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere **depositate** (anche da persona diversa dall'offerente) **in busta chiusa**, a pena di inefficacia, presso i locali dell'Associazione di cui è parte il professionista delegato, siti in Palermo, Via Ruggero Settimo n.55, nei giorni di Lunedì e Mercoledì dalle ore 11.00 alle ore 12.30, esclusivamente previo appuntamento da concordarsi telefonicamente e/o da richiedersi via e-mail all'indirizzo: info@dagape.it, ed **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 9 luglio 2025, giorno antecedente a quello della celebrazione della vendita.** In particolare, il giorno 9 luglio 2025 si riceveranno le offerte dalle ore 10.00 alle ore 13.00. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente con lo stesso orario.

L'offerta d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa sulla quale andranno indicate soltanto le generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né altro – deve essere apposta sulla busta.

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 a un determinato esperimento di vendita e a cui è possibile accedere attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp7>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it/>) cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

L'offerta d'acquisto telematica con 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;
- 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;
- l'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** (che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), anche per il caso di procedura soggetta a **creditore fondiario**, (salva l'applicabilità, *ratione temporis*, del termine di 20 giorni previsto dall'art. 55 R.D. n. 646/1905 in relazione all'art. 161, c. 6, TUB), il tutto secondo le modalità come oltre meglio precisate nella sezione "*Effetti dell'aggiudicazione e versamento del prezzo/oneri accessori*";
- 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 mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

N.B.: le dichiarazioni e 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 intestato a:

“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 299/2022 TRIBUNALE DI PALERMO” c/o Banca Unicredit S.p.A. – Palermo Via Ruggero Settimo, 26, il cui IBAN è il seguente:

IT73G0200804642000107266275

con **causale** “ESEC. IMM. N. 299/2022 TRIBUNALE DI PALERMO Lotto Unico - **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 o 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 e/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.

Si rappresenta che è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica, Aste Giudiziarie in Linea S.p.A., tramite:

- Contact 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 0596.20141;
- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

Documenti da allegare all’offerta (file pdf ovvero pdf.p7m):

- a) copia del documento d’identità e codice fiscale 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 della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o 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 avvocato nonché copia del documento di identità in corso di validità e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati dello stesso;

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 minorenni 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 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) le dichiarazioni relative 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 a € 16,00), debitamente sottoscritta dovrà essere depositata in busta chiusa, presso i locali dell'Associazione di cui è parte il professionista delegato, siti in Palermo, Via Ruggero Settimo n.55, negli orari ed entro i termini sopra precisati.

All'interno della busta dovranno essere inseriti, ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.:

- fotocopia del documento d'identità e del tesserino contenente il codice fiscale del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante fotocopie);

- **assegno circolare non trasferibile** intestato a “ESEC. IMM. N. 299/2022 TRIBUNALE DI PALERMO – Lotto Unico - cauzione”, per un importo pari **almeno al 10%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**;
- domanda di partecipazione alla vendita, in bollo, che contenga: nominativo, data di nascita, codice fiscale, stato civile e – se coniugato – autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, recapito telefonico del soggetto cui verrà intestato l’immobile, 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.).

Non potrà essere intestato l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta, ad eccezione dell’ipotesi di cui al richiamato art. 579 ultimo comma c.p.c., **offerta per persona da nominare**, che sarà ritenuta valida solo se presentata a mezzo di un avvocato regolarmente iscritto all’albo e ove all’avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita.

Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta un’unica domanda ma completa dei dati di tutti gli offerenti e sottoscritta da tutti i partecipanti. Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche dati anagrafici e codice fiscale del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall’art. 179, del codice civile, autenticata da pubblico ufficiale, dichiarazione da allegare, in originale, all’offerta del soggetto che la presenta. Se l’offerente è un minore e/o interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, l’offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela e/o la curatela o dall’amministratore di sostegno e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all’acquisto. Se l’offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o altro ente, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese, risalente a non più di tre mesi, dal quale risulti l’eventuale vigenza della società o dell’ente con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale ovvero l’atto di nomina da cui ne risultino i poteri ovvero la 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; copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale del delegato e/o del legale rappresentante della persona giuridica offerente; nel caso di società o altro ente ne andranno pure indicati la denominazione, la sede legale, la partita IVA e il codice fiscale.

Se l'offerta è presentata a mezzo di Avvocato, alla stessa andrà allegata anche copia di un valido documento d'identità del procuratore e di un suo documento comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati, nonché l'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale che ne giustifichi i poteri (a meno che l'offerta non sia formulata per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, in tal caso la procura speciale notarile, di data antecedente alla vendita, dovrà essere consegnata al delegato in sede di gara ed esibita dal procuratore al momento della dichiarazione di nomina che dovrà essere effettuata entro tre giorni dall'aggiudicazione, in mancanza di tale dichiarazione gli effetti dell'aggiudicazione si produrranno in capo all'offerente stesso).

Nella domanda di partecipazione dovranno, altresì, essere specificati:

- a) il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce nonché i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto;
- b) l'indicazione del prezzo offerto (che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto** al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, **a pena di esclusione**) e del modo e del tempo di pagamento;
- c) l'indicazione che il saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere versato, in parte direttamente al **creditore fondiario**, come oltre meglio precisato, e per la restante parte alla procedura nel termine indicato nell'offerta, e comunque **entro e non oltre il termine perentorio massimo di 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione (che sarà comunque soggetta alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 299/2022 TRIBUNALE DI PALERMO – Lotto Unico –SALDO PREZZO", o, **preferibilmente, a mezzo bonifico bancario** sul conto della procedura sopra indicato, che **entro lo stesso termine perentorio l'aggiudicatario dovrà versare altra somma, nella misura presuntivamente determinata del 15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato successivamente alla vendita, per le presumibili spese di trasferimento, da versarsi altresì a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 299/2022 TRIBUNALE DI PALERMO – Lotto Unico-SPESE" o, **preferibilmente, a mezzo bonifico bancario** sul conto della procedura sopra indicato; per il caso in cui l'aggiudicatario possieda i requisiti per usufruire di agevolazioni fiscali e intenda avvalersene, potrà versare il relativo assegno/bonifico per le presumibili spese, con le stesse modalità sopra dette, ma nella misura pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, ovvero nella

diversa misura che sarà stabilita dal delegato in base al tipo di agevolazioni richieste; il tutto sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione;

- d) nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento durante la gara e l'eventuale procura che autorizzi la partecipazione alle operazioni di vendita in nome e per conto di uno degli altri offerenti, nel caso di assenza di uno di essi durante la gara;
- e) l'espressa indicazione di aver preso visione del presente atto di avviso e della perizia di stima (visionabile sui siti www.astegiudiziarie.it, sui portali collegati al [servizio Aste.click](#) del gruppo Edicom;
- f) l'indicazione, qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;
- g) la 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;
- h) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Il mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita e/o il mancato deposito della cauzione nella forma e nella misura stabilite, determineranno l'inefficacia dell'offerta.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le parti e gli offerenti sono convocati per la deliberazione sulle offerte e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. nel giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime e all'orario sopra stabilito.

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 creditori iscritti non intervenuti (ai quali il presente avviso verrà comunicato). Gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando 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 anche trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile eventualmente fornito.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il delegato inviterà, in ogni caso, tutti gli offerenti a 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 davanti il delegato.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte saranno esaminate il giorno 10 luglio 2025 alle ore 11:00 presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Noto, 34 (piano ammezzato scala A interno 2 e 3)**, 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.

Qualora, in base al disposto dell'art. 161 bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il **rinvio della vendita**, lo stesso può essere disposto solo con il consenso dei creditori, precedente e intervenuti, e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione degli offerenti. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., **in caso di presentazione di un'unica offerta telematica/analogica efficace**, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel

presente avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta e il bene sarà aggiudicato all'offerente anche se offline o assente in sala aste.

Se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore a un quarto (1/4) il delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte efficaci, verrà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo di **€.30.000,00**.

La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di apertura delle buste e dell'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 e 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.

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).

Qualora la gara non dovesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà pronunciata (sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) a favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata con 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 e il prezzo offerto sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita).

Si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il professionista delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato:

- migliore prezzo offerto;
- a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta.
- forme, modi e tempi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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.**

In ogni caso, **ove siano state presentate istanze di assegnazione** e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

A tal proposito si precisa che, qualora siano state presentate istanze di assegnazione si procederà all'assegnazione anche quando, in caso di mancata adesione degli offerenti a partecipare alla gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Si precisa che, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., 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'articolo 506, primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'istante)**, somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita.

Per converso, si procederà alla vendita e quindi all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Al termine delle operazioni di vendita saranno restituiti agli offerenti, non aggiudicatari, gli assegni versati a titolo di cauzione; in caso di assenza dell'offerente, la restituzione sarà effettuata tramite spedizione del relativo assegno alla residenza/domicilio dichiarato; agli offerenti telematici, non aggiudicatari, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a mezzo delle coordinate bancarie indicate nelle dichiarazioni di offerta.

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.

Trattandosi di procedura relativa a **Credito Fondiario**, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla Banca creditrice (creditore intervenuto) le somme a essa dovute ai sensi della vigente normativa sul credito fondiario **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, entro i limiti come meglio oltre precisati, sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione (salva la possibilità di avvalersi della facoltà di subentro nel contratto di mutuo), fermo restando che **il residuo** del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione e quanto versato direttamente alla banca creditrice, dovrà essere versato alla procedura nel termine indicato nell'offerta, e comunque **entro e non oltre lo stesso termine perentorio massimo di 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione (che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 299/2022 TRIBUNALE DI PALERMO – Lotto Unico –SALDO PREZZO", o, **preferibilmente, a mezzo bonifico bancario** sul conto della procedura sopra indicato.

Nel medesimo termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 15% del prezzo di acquisto quale somma forfettariamente determinata, fatta salva una diversa quantificazione all'esito dell'esperimento di vendita da parte del delegato tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, che potrebbe essere soggetta al pagamento dell'Iva e anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario. 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; **il tutto sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione**.

Si precisa che in applicazione dell'art 41 TUB, qualora il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, non appena disposta l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo pec o fax – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario, ma nella misura come sotto stabilita e sempre entro i limiti del saldo prezzo; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di

saldo prezzo da versare direttamente al fondiario e il termine massimo di versamento che si indica in 120 giorni dall'aggiudicazione (salva l'applicabilità, *ratione temporis*, del termine di 20 giorni previsto dall'art. 55 R.D. n. 646/1905 in relazione all'art. 161, c. 6, TUB), specificando che soltanto l'80% di tale importo dovrà essere accreditato in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili; si precisa che **dette percentuali potranno essere suscettibili di variazione, nella misura che sarà determinata dal professionista delegato, all'esito della vendita, in considerazione dell'effettivo prezzo di aggiudicazione**. Tale comunicazione conterrà, pertanto, oltre agli esatti importi da versare, anche le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura. L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario è meramente provvisoria e, pertanto, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Inoltre, nell'ipotesi in cui il creditore fondiario inizi o prosegua l'esecuzione individuale sul bene ipotecato in proprio favore anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore (artt. 41 TUB e 51 L.F.), il principio di esclusività della verifica dei crediti in sede fallimentare, nel rispetto delle regole sul concorso formale e sostanziale (art. 52 L.F.), impone:

- a) al creditore fondiario di insinuarsi al passivo del fallimento (artt. 523 e 1101 L.F.) e di documentare tale adempimento al delegato, unitamente al provvedimento favorevole (anche non definitivo) ottenuto, al fine di poter ottenere l'attribuzione (in via provvisoria e salvi i definitivi accertamenti operati nel prosieguo della procedura fallimentare) delle somme ricavate dalla vendita;
- b) al Giudice dell'esecuzione individuale di non assegnare al creditore fondiario, neppure provvisoriamente, somme in eccesso rispetto a quelle risultanti dalle verifiche e dai provvedimenti, anche non definitivi, emessi in sede fallimentare in tema di accertamento, determinazione e graduazione del credito fondiario.

Il delegato farà, pertanto, applicazione di tali principi sin dal versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario (laddove la formazione dello stato passivo sia già avvenuta in sede fallimentare) oltre che in sede distributiva.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (non prorogabile, che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto) ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta.

Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese (che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto) **è perentorio e improrogabile.**

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese entro il termine stabilito, l'aggiudicazione sarà revocata dal Giudice dell'Esecuzione che dichiarerà altresì la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita dell'intera cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c. che consisterà nella possibilità per il debitore di vedersi addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente.

AVVERTENZE E INFORMAZIONI FINALI

Ogni onere fiscale, derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la vendita con e senza incanto dovrà decorrere il termine di almeno 45 gg.

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.

Si riporta all'attenzione dei potenziali acquirenti che (prudenzialmente) sarebbe quantomeno auspicabile che l'offerente/aggiudicatario (coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) provveda preventivamente a effettuare ulteriori accertamenti presso gli uffici tecnici competenti, al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito ai prospettati interventi di regolarizzazione e perseguire quindi una congrua acquisizione dei beni esenti da vizi.

Vi è la possibilità per i partecipanti alle vendite giudiziarie 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.

Estratto del presente avviso, unitamente a copia della consulenza tecnica d'ufficio, verrà pubblicato sul [Portale delle Vendite Pubbliche](#) di cui all'art. 490 comma 1, c.p.c., sui siti internet www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio [Aste.click](#) del gruppo Edicom. Si rappresenta, inoltre che nell'ordinanza di vendita il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che sia attivato un servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE" per l'invio di minimo mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile.

La richiesta di visione dell'immobile potrà essere inoltrata entro e non oltre i dieci giorni precedenti alla vendita al sottoscritto custode giudiziario esclusivamente tramite il [Portale delle Vendite Pubbliche](#). Non sarà possibile richiedere e/o effettuare visite all'immobile negli ultimi dieci giorni precedenti la vendita; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo non saranno esaminate né evase dal custode.

Per ulteriori informazioni sull'immobile, nonché per ogni informazione sulla vendita, anche relativamente alle generalità dei debitori, gli eventuali interessati potranno rivolgersi, **entro e non oltre i dieci giorni precedenti alla vendita**, al sottoscritto professionista contattando il n. di cell. 389-6777421 il Lunedì e Mercoledì dalle ore 11.00 alle ore 12.30.

Palermo, 6 maggio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro D'Avenia