

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

R.G.Es. n. 315/1982 - Delega n. 102/2023 - Delegato: Avv. Fabio Maggiore

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 315/1982 delegato per le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., l'Avv. Fabio Maggiore, con studio in Palermo Piazzetta F. Bagnasco n. 31

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Fabio Maggiore, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, giusta provvedimento del 21.03.2024 del Giudice Dr.ssa Valentina Imperiale, ai sensi dell'art 591 bis c.p.c.,

- Visti gli artt. 569 e ss c.p.c.;
- Visto il D.L. 83/2015 convertito in legge n. 132/2015; Vista l'autorizzazione del G.E. del 15/11/2024 e visto l'ultimo verbale di asta deserta del 16/04/2025

AVVISA

Che il giorno **28 GENNAIO 2026 alle ore 10.45**, presso la Sala Aste Telematiche della società EDICOM S.r.l., sita in Palermo Via Generale Arimondi N. 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it avrà luogo la **vendita senza incanto sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015** tramite gestore delle vendite telematiche Edicom S.r.l. del seguente immobile sito nel Comune di VILLABATE (PA):

LOTTO UNO: *“piena proprietà di un immobile destinato ad abitazione composto da due appartamenti uno ubicato al piano terra con accesso sia dal corso Vittorio Emanuele n° 382 che da cortile Giacalone n° 1 e l'altro ubicato al piano primo con accesso da cortile Giacalone snc. L'appartamento di piano terra è composto da tre vani più servizi mentre quello di primo piano da tre vani, bagno e ripostiglio. La superficie commerciale è pari a 157,00 mq. di cui 76 mq a piano terra ed 81 mq a piano primo L'immobile non presenta abusi ma irregolarità che possono essere sanate con presentazione di pratiche edilizie al Comune ed al Genio Civile, iscritto al N.C.E.U. del Comune di Villabate (PA) al foglio 4, p.lla 231, sub 1.*

PREZZO BASE, individuato dal perito, con decurtazione 5% per mancanza di garanzia per vizi, e ridotto DI ULTERIORE 25% dopo la seconda vendita deserta, **€ 40.052,00=.**

OFFERTA MINIMA EFFICACE: ai sensi degli art. 571 e 572 c.p.c., pari al 25% in meno del prezzo base, **€ 30.039,00=**

RIALZO MINIMO, in caso di gara tra più offerenti **€ 3.000,00**.

Sulla conformità edilizia ed urbanistica si rimanda integralmente alla perizia del 21/04/2023, in atti a firma del perito stimatore arch. Gualtierio Ciacci, consultabile sui siti informatici: sul sito internet astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom, sui siti internet www.dobank.com, www.venditegiudiziali.eu e sul portale delle vendite pubbliche.

La consulenza si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta, tuttavia si rappresenta che il perito ha rilevato che nell'immobile sono presenti degli abusi edilizi che vanno eliminati per il ripristino dello *status quo ante*. Il perito ha riscontrato delle modifiche esterne ed interne apportate al piano terra ed al piano primo. Al piano terra è stato creato un nuovo ingresso da Cortile Giacalone andando a realizzare una tramezzatura interna in corrispondenza della scala operando un frazionamento dei due piani della palazzina; al piano primo è stata invertita la posizione del servizio igienico e della cucina andando a modificare la porta di accesso a quest'ultimo ambiente. Le modifiche sono riportate nell'allegato 5 alla relazione.

Si precisa, come indicato nella perizia, che l'immobile oggetto di vendita è stato frazionato senza autorizzazioni ed inoltre resta a carico e spese dell'aggiudicatario la realizzazione di un zona di passaggio che consenta l'accesso alla parte di appartamento di piano primo esclusa dal pignoramento. I lavori sono esattamente indicati nella perizia ed il costo delle lavorazioni necessarie a consentire l'accesso alla parte di bene esclusa dal pignoramento e per le opere interne da effettuarsi al piano primo, e per il nuovo accatastamento è stato detratto dal valore del bene. Per le opere eseguite non è stata presentata alcuna pratica edilizia presso il Comune di Villabate.

Il perito precisa (pag. 3) che "Le modifiche possono essere regolarizzate non essendo classificati come "abusì edilizi" tramite presentazione di SCIA in sanatoria ex art. 22, co. 1, lett. a) D.P.R. 380/01 con contestuale presentazione di pratica al Genio Civile per gli interventi strutturali eseguiti a piano terra (apertura ingresso esterno) ed a piano primo (apertura nuovo accesso alla cucina) considerato che la palazzina ha una struttura portante in muratura. I lavori da realizzarsi sono indicati nella perizia a pag. 4.

VISITE IMMOBILE:

Il sottoscritto professionista delegato Avv. Fabio Maggiore è stato nominato altresì custode giudiziario dell'immobile oggetto di procedura: allo stesso potranno essere richieste

informazioni sulla vendita e la visita del bene attraverso la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” presente sul Portale Vendite Pubbliche (PVP). In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi “Cognome”, “Nome”, “Email”, “Conferma email”, “Telefono”. Dopo aver letto l’informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode nominato dal Giudice, il quale entro quindici giorni dovrà consentire di esaminare i beni in vendita. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità idonee a garantire la sicurezza e riservatezza ai sensi del D.lgs 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.

La visite saranno consentite fino a dieci giorni prima della data di vendita.

Stato di possesso dell’immobile: LIBERO.

Condizioni di vendita

L’immobile viene posto in vendita a corpo e nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi ove esistenti e con gli obblighi di esecuzione dei lavori indicati dal perito. La vendita è a corpo e non a misura pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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.

L’immobile, salvo diversa indicazione dell’aggiudicatario, sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, di cui all’art. 586 c.p.c. a meno di applicazione dell’art. 508 cp.c., di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura stessa.

A carico dell’aggiudicatario saranno poste le spese derivanti dal trasferimento dei beni (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 della procedura le spese necessarie per la cancellazione di eventuali trascrizioni ed iscrizioni, gravanti sull’immobile trasferito.

MODALITA’ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l’acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale (in tal caso dovrà allegare la procura

speciale che ne giustifichi i poteri), anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate entro le 13:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta e dovranno prevedere un termine, improrogabile, per il pagamento che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e che sarà comunque soggetta alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.

OFFERTA DI ACQUISTO TELEMATICHE

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.garavirtuale.it**. Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertaapvp.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 deve essere sottoscritta con firma digitale, 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, c.4, D.M. n. 32/15, 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, c.5, secondo periodo, D.M. n.32/15)

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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

26.2.2015; 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - 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;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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 o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

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 bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 315/1982 R.ES. Trib. Palermo al seguente IBAN **IT31Y0200804642000105774430**, con causale " versamento

cauzione”; ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, 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.

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 315/1982 R.G.ES., lotto UNO, versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite 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”.

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica** tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Palermo: Tel. 091.7308290 fax 091.6261372
- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it

OFFERTE DI ACQUISTO CARTACEE (ANALOGICHE)

L’offerta di acquisto dovranno essere presentate, entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, presso lo studio del professionista delegato *in Palermo P.tta F. Bagnasco n. 31.*

L’offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, 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 26.2.2015; 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; se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori pre-

via autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;

- 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;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione ed è comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, sarà trattenuto a titolo di multa nel caso di mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.;
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione assegno circolare intestato a “ *Tribunale di Palermo – Procedura esecutiva n° 315/1982 R.G. ES – lotto unico*”.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'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'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia del certificato CCIAA (**aggiornato a non più di 10 giorni**) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente.

- 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;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un sms, al recapito di telefonia mobile fornito. Si ricorda che gli avvisi di connessione e le credenziali di partecipazione saranno inviate all'indirizzo PEC indicato dal presentatore. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il delegato. La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 180 secondi. 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.

MODALITA' DELLA VENDITA'

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

L'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, c. 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. 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.

In caso di mancanza di altri offerenti, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se offline o assente in sala aste. Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima efficace indicata nell'avviso di vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e quando non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Si avverte che 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 dei beni 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, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione.

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

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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

L'offerente, che presenzierà personalmente avanti il Delegato, 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 asta.

- entro il termine massimo di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) direttamente sul conto della procedura, accesso presso BANCA UNICREDIT, agenzia di Palermo Via R. Settimo, il cui IBAN è il seguente **IT31Y0200804642000105774430** con causale "saldo prezzo";

- entro il medesimo termine massimo di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà anche versare l'importo del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo diversi conteggi, per i diritti e le spese di trasferimento, a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura sopra indicato con causale "Trib. Pa. Proc. Es. N. 315/1982 lotto unico spese".

In caso di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fare avere al delegato la dichiarazione di cui all'art. 22 del D.Lgs. 231/2007.

Si precisa che la **presentazione dell'offerta e la partecipazione alle vendite presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto dei beni staggiti come desumibili dal fascicolo processuale.**

In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica e alla conformità agli impianti, ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

In applicazione dell'art. 2 comma 7 D.M. 127/2015, 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 trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%); le spese necessarie per la cancellazione di eventuali trascrizioni ed iscrizioni, gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della procedura.

Si fa presente, inoltre, 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.

Copia del presente avviso, unitamente all'elaborato peritale e relativi allegati, saranno pubblicati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, nonché sui portali collegati al servizio e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

Il presente avviso di vendita è, altresì, pubblicato sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1, c.p.c., ai sensi di quanto disposto dall'art. 161 *quater* d. a. c.p.c. e dall'art. 18 *bis* D.P.R. 115/02.

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, 03 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Fabio Maggiore