

TRIBUNALE DI PALERMO

Procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. N. 38/2023, delegata per le operazioni di vendita all'avv. Daniele Maniscalco (Delega n. 36/2024), promossa da

XXXXXXX

C/

XXXXXXXXX

§§§

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO

Il professionista delegato Avvocato Daniele Maniscalco

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 02 febbraio 2024, con cui è stato delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.;
- esaminati gli atti della procedura;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- visti gli artt. 12 e ss del D.M. 32 del 26 febbraio 2015;
- visto il secondo esperimento di vendita andato deserto,

AVVISA

che il giorno **Giovedì 19 GIUGNO 2025 ALLE ORE 10:00**, presso la sala per le aste telematiche della società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**, ubicata in Via Noto, 34 – Palermo, procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista tramite il gestore delle vendite www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile pignorato: "Immobile cat. D/8 sito in via Giuseppe Cirincione 64, censito al NCEU del predetto Comune al fg 77, pt 3634, sub 92",

LOTTO UNICO: Unità immobiliare ad uso commerciale, più precisamente: "immobile costruito o adattato per speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", sita in Palermo, via Giuseppe

Cirincione n.64, piano cantinato, con accesso da due discenderie dell'area condominiale del fabbricato di cui fa parte, individuata al F. 77 part.Illa 3634 sub 92. In C.T.: f.77 p.lle 281, 3634, 3635.

La vendita avrà luogo secondo le seguenti modalità e condizioni:

***** PREZZO BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA EFFICACE *****

Il valore del lotto - determinato ai sensi dell'articolo 568 c.p.c. - viene fissato in **€ 104.909,75 (centoquattromilanovecentonove/75)**.

Ai sensi dell'articolo 571, secondo comma, c.p.c., l'offerta sarà ritenuta efficace ove raggiunga l'importo minimo di **€ 78.682,30 (settantottomilaseicentoottantadue/30)**, calcolato riducendo di un quarto il valore dell'immobile come sopra determinato.

***** LUOGO DELLA VENDITA *****

Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt. 576 e seguenti c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o che sarebbero state compiute dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato alla vendita **presso la sala aste del Gestore della vendita telematica della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., ubicata in Via Noto n. 34, Palermo.**

***** VISITA DELL'IMMOBILE *****

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

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere inoltrate al Custode giudiziario/Professionista delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ***entro e non oltre giorni quindici antecedenti la data di apertura delle buste e disamina delle offerte sopra indicata; con riferimento alle richieste di visita ricevute oltre tale termine, il professionista delegato si riserva di accogliere o meno le predette richieste esclusivamente in base alla propria disponibilità.***

***** MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE *****

Ognuno, tranne il debitore, può proporre offerte per l'acquisto del bene pignorato, personalmente

o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, anche a norma dell'art. 579 ult. comma c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

Si precisa che un'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 deve essere consegnata al delegato in sede di gara.

A seconda della modalità di partecipazione, le offerte dovranno essere alternativamente redatte e presentate

- **in formato cartaceo**

oppure

- **con modalità telematica**

OFFERTA IN FORMATO CARTACEO

A) CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

Le offerte di acquisto cartacee, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere effettuate in carta legale (ossia 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 e, se coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia (in caso di regime di comunione legale dei beni indicare i corrispondenti dati del coniuge, 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 il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati.

Nel caso in cui l'offerente sia **minorenne**, la domanda dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è **un interdetto, inabilitato o il destinatario di una misura di amministrazione 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 notarile 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.

In ogni caso, dovranno essere allegati all'offerta la copia del documento d'identità e del codice fiscale in corso di validità.

- **OFFERENTE PERSONA GIURIDICA (SOCIETÀ O ALTRO ENTE):** denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, indicazione del legale rappresentante (allegando certificato camerale, aggiornato a non più di dieci giorni, dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale e copia del documento di identità del legale rappresentante).

Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso dall'offerente.

- 2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta e l'eventuale indicazione del lotto;
- 3) il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al valore del lotto indicato nel presente avviso di vendita, **a pena di inefficacia dell'offerta** ai sensi dell'articolo 571, secondo comma, c.p.c.;
- 4) l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. Imm. n. 38/2023 R.G. ES. Tribunale" che sarà trattenuto a titolo di multa in caso di mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto;
- 5) le indicazioni in ordine al modo e al tempo del pagamento del residuo prezzo di acquisto. Il tempo di pagamento non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione (termine non prorogabile e soggetto alla sospensione feriale che va dal 1 al 31 agosto), salve le previsioni di

cui all'articolo 41, comma quarto, T.U.B., ove applicabili (cfr. "ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PAG. 14");

6) l'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e di ogni altra informazione utile, inerente le modalità e le condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.

7) la residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale di Palermo ovvero presso lo studio del Professionista Delegato;

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

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

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

11) l'impegno a corrispondere, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non prorogabile, soggetto alla sospensione feriale che va dal 1 al 31 agosto), 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.

B. 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, presso lo studio legale del Professionista Delegato, **in Palermo, via Gabriele D'annunzio n.29 previo appuntamento da concordare telefonicamente – entro le ore 13,00 del giorno mercoledì 18 giugno 2025, a pena di inefficacia.**

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 ulteriori indicazioni nè riferimenti di altro tipo.

C. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate da una cauzione di importo non inferiore al 10% del prezzo proposto e ciò a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al "Proc. Esec. Imm. n. 38/2023 R.G. ES. Tribunale", da inserire - unitamente all'offerta - all'interno della busta, a cura dell'offerente.

D. INEFFICACIA DELL'OFFERTA CARTACEA

Ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., l'offerta non è efficace:

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

OFFERTA IN FORMATO TELEMATICO**A. CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta andrà formulata esclusivamente con modalità telematica tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, al quale è possibile accedere dal portale del Gestore della Vendita.

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

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 e dello 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 destinatario di amministrazione 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.

- **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.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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 unico");
5. la descrizione del bene;
6. l'indicazione del nominativo del Professionista delegato;
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 dell'immobile 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 saldo prezzo di acquisto che non dovrà avvenire oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione (termine non prorogabile, soggetto alla sospensione feriale che va dal 1 al 31 agosto), fatte salve le previsioni di cui all'articolo 41, comma quarto, T.U.B., ove applicabili, nonché di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta (cfr. "ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE" PAG 14);
14. l'impegno a corrispondere, nel termine di 120 gg dall'aggiudicazione (termine non prorogabile, soggetto alla sospensione feriale che va dal 1 al 31 agosto), 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, 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 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'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ossia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati.

L'offerente dovrà 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”.

B. TERMINI E MODI DI TRASMISSIONE DELL’OFFERTA TELEMATICA

Le offerte di acquisto telematiche, redatte come sopra indicato, dovranno essere trasmesse all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “*Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica*”, **entro le ORE 13:00 DEL GIORNO Mercoledì 18 GIUGNO 2025, antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto.**

L’offerta di acquisto, 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) e firmata digitalmente, va trasmessa a mezzo posta elettronica certificata all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

(Allo stato, non è ammessa la trasmissione dell’offerta mediante *posta elettronica certificata per la vendita telematica* di cui al comma 4 dell’art. 12 D.M. 32/2015).

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 altri 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.

L’offerta 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.

C. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Proc. Esec. Imm. n. 38/2023 R.G. ES. Tribunale" al seguente IBAN IT IT76A0577204622CC0960001326 e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto e/o mancato versamento del saldo prezzo.

Il bonifico, con causale "cauzione vendita 19/06/2025 lotto unico", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica, pena l'esclusione dell'offerta.

(Cfr. punti 9 – 10 – 11 contenuto offerta telematica).

D. INAMMISSIBILITA' DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta telematica è inefficace, oltre che negli eventuali ulteriori casi previsti dalla legge:

- se non è firmata digitalmente;
- se inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ 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 deliberazione sulle stesse, il Professionista Delegato non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura.

E. 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 a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del comma 1 dell'art. 15 del D.M. 32/2015 dall'ufficio giudiziario predetto.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati

o non comunicati ai sensi dell'art. 15, secondo 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. e alle disposizioni di cui al codice di procedura civile di cui agli artt. 569 e ss.

***** 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 offrire 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.-

§§§

MODALITA' OPERATIVE DELL'UDIENZA DI VENDITA

Il giorno **A GIOVEDI' 19 GIUGNO 2025 alle ore 10:00:** si svolgerà l'udienza per la deliberazione sulle offerte.

Coloro che hanno depositato l'offerta in formato cartaceo dovranno recarsi presso **la sala aste del Gestore della vendita telematica della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., ubicata in Via Noto n. 34, Palermo**, mentre coloro che hanno trasmesso l'offerta telematicamente 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 **pari o superiore al valore dell'immobile** 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 cartacee e/o telematiche efficaci, il Professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara con la modalità sincrona mista sull'offerta più alta, che avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.

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

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide:

- gli **offerenti per via telematica** mediante formulazione di offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- gli **offerenti per via cartacea** comparendo personalmente all'udienza di vendita davanti al professionista delegato alla vendita e formulando le offerte in aumento secondo il modello delle

offerte palesi con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c.

La 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 di € 2.000,00.

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui.

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**. 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 cartacea il momento del deposito è determinato dalla

data e dall'orario di 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

Il saldo prezzo dovrà essere versato **entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione** a mezzo assegno circolare intestato a <<Proc. Esec. Imm. n. 38/2023 R.G. ES. Tribunale" ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva (con causale << **vendita 19/06/2025 SALDO PREZZO lotto n.1**"), identificato dal seguente codice iban: IT76A0577204622CC0960001326

2. Versamento fondo spese

L'aggiudicatario dovrà, altresì, versare mediante **bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva** (con causale << **vendita 19/06/2025 FONDO SPESE lotto n.1**") **ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile** intestato <<"Proc. Esec. Imm. n. 38/2023 R.G. ES. Tribunale" " **al seguente IBAN IT IT76A0577204622CC0960001326**" le spese relative al trasferimento dell'immobile nella misura presuntivamente determinata nel 15 % del prezzo di aggiudicazione - salvo conguaglio e/o diversa quantificazione che sarà eventualmente determinata e comunicata dal professionista delegato.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle somme necessarie al pagamento

delle suddette spese per il trasferimento del bene entro il termine stabilito, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c..

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

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno circolare custodito in deposito presso lo studio legale del Professionista Delegato ovvero mediante bonifico che verrà disposto sullo stesso conto dal quale è pervenuta la somma accreditata a titolo di cauzione.

§§§

A) Il Professionista delegato sottolinea nuovamente che la presentazione delle offerte presuppone **l'espressa dichiarazione di avere preso visione integrale della perizia di stima, nonché del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega** e di ogni altra informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.

B) Il Professionista delegato precisa, altresì, che è a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

C) Con riguardo alla vigente normativa urbanistica, e alle notizie di cui all'art. 46 del T.U. n. 380/2001 e all'art. 40 della l. 47/1985 e s.m.i., si rimanda a quanto evidenziato dal C.T.U., Architetto F. Lazzaro, in perizia.

Si rappresenta che in caso di insufficienza delle notizie di cui all'art. 46 del T.U. n. 380/2001 e all'art. 40 della l. 47/1985 e s.m.i. tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del citato testo unico, ovvero di cui all'art. 40 comma 2 l. 47/85, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del citato testo unico e di cui all'art. 40 comma 6 della citata l. 47/85.

Di ogni circostanza rilevata dal C.T.U., e che comunque si dà per conosciuta all'atto della

presentazione dell'offerta, si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

D) L'immobile viene posto in vendita **nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova**, e meglio e più specificatamente descritti nella relazione peritale in atti, a cui si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo.

E) L'immobile, salvo espressa indicazione dell'aggiudicatario, sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c.- Sono 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.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

F) Per maggiori informazioni sullo stato dell'immobile, o anche relative alle generalità dei debitori, rivolgersi al Custode giudiziario e Professionista delegato avv. Daniele Maniscalco, ai recapiti telefonici seguenti: 3284574786.

Si precisa che, allo stato, l'immobile è libero da persone e cose, nella disponibilità della

Custodia giudiziaria.

G) 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, come disposto con ordinanza di delega alla vendita, il presente avviso sarà pubblicato sul *Portale delle Vendite Pubbliche*, sul sito internet *Astegiudiziarie.it* e sui portali collegati al servizio *Aste click*, unitamente a copia della relazione di consulenza tecnica d'ufficio, completa di planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Palermo, 16 aprile 2025

Il Professionista delegato

(Avv. Daniele Maniscalco)