AVV. GIAMPIERO SAVERINO
Via Mariano Stabile n. 151
90139 Palermo

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Civile – Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida
PROC. ES. IMM. N. 524/2024 R.G. ES. DELEGA DEL 14.10.2026
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

1° esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Giampiero Saverino,
vista l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita immobiliare ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal G.ES. Dott.ssa Grazia Giuffrida, con cui si è il Gruppo Edicom Spa quale gestore della vendita telematica;
ritenuto che ai sensi dell'art. 568 c.p.c. può essere confermato il prezzo base dei beni immobili come stabilito dall'esperto stimatore Architetto Fabrizio Ferro nel proprio elaborato;
visti gli artt. 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15 GENNAIO 2027 ALLE ORE 9,00**, presso la sala aste telematiche del gruppo Edicom Spa (www.garavirtuale.it) in Palermo nella Via Generale Arimondi n. 2Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista tramite il gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom Spa, dei beni immobili qui di seguito descritti:

LOTTO UNO

piena proprietà di una unità immobiliare sita nel Comune di Montelepre, nella Via Vittorio Veneto n. 24, ubicato al piano terra, composto da un unico vano della consistenza catastale di mq 42, confinante con edificio limitrofo, con ingresso del condominio al civico 22, con la Via Vittorio Veneto e con la Via Trento, Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montelepre al foglio MU (FG 500 C.T.), particella 1134 sub 3, Via Vittorio Veneto n. 24 piano terra, cat. C1, classe 3, consistenza mq 42, superficie mq 49, r.c. € 770,04. Stato di possesso LIBERO.
Posto in asta al prezzo base di € 11.506,00, con offerta minima efficace di € 8.629,50. Rilancio minimo € 500,00.

LOTTO DUE

unità immobiliare ad uso civile abitazione, sita nel Comune di Montelepre, nella Via Vittorio Veneto n. 22, costituito da 9,5 vani catastali distribuiti fra il piano secondo e il terzo, e precisamente composto da doppio ingresso, salone pari a due vani, due vani, cucina abitabile, wc bagno, ripostiglio e disimpegno al piano secondo, cucina-soggiorno, piccolo wc, un vano e un ampio terrazzo al piano terzo, confinante con edificio limitrofo e corpo scala, con la Via Sapienza, con Via Vittorio Veneto e con la Via Trento (il piano secondo) e con appartamento complanare di proprietà aliena (il piano terzo). Censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montelepre al foglio MU (FG. 500 C.T.), particelle 1134 sub 4 e 1148 sub 8 graffate, Via Vittorio Veneto n. 22, piani 2-3, cat A3, calasse 1, vani 9,0, superficie mq 191, r.c. € 436,92. Stato di possesso LIBERO.

Posto in asta al prezzo base di € 7.675,00 con offerta minima efficace di € 5.756,25. Rilancio minimo € 500,00.

PRECISAZIONI URBANISTICHE SUGLI IMMOBILI

I beni immobili di cui sopra sono stati meglio descritti nella relazione del CTU Architetto Fabrizio Ferro, allegata al fascicolo dell'esecuzione, che deve essere consultata dagli offerenti e alla quale si fa espresso rinvio in ordine regolarità urbanistica, all'esistenza di pesi, gravami ed oneri eventualmente esistenti. Detta relazione è consultabile anche sul portale delle vendite pubbliche nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati;

dalla citata relazione, con particolare riguardo alla regolarità urbanistica degli immobili di cui ai lotti 1 e 2 il CTU ha rilevato quanto segue:

LOTTO 1:

L'unità immobiliare di tipo civile sita a Montelepre (Pa) in via Vittorio Veneto n. 24 piano terra, risulta attualmente utilizzata come magazzino box e rientra nella categoria C/1- (Negozi e botteghe). All'unità si accede dalla via Vittorio Veneto 24, attraverso un'apertura a saracinesca. Sulla via Trento l'unità immobiliare risulta dotata di ulteriore ingresso mediante porta a battente in ferro, che non risulta autorizzata.

L'unità immobiliare non risulta dotata: di conformità e regolarizzazione del frazionamento dal 2° piano; non risulta dotata di allaccio rete idrica; non risulta dotata di attestato di prestazione energetica; non risulta dotata di conformità dell'impianto elettrico.

LOTTO 2:

L’unità immobiliare di tipo appartamento ad uso economico (A/3) sita a Montelepre (Pa) in via Vittorio Veneto n. 24, risulta conforme solo per il secondo piano.

Sebbene l’unità immobiliare pignorata risulti conforme alla planimetria catastale, non risulta dotata di regolarità edilizia né di conformità urbanistica per l’intero terzo piano (da demolire ad eccezione del torrino lucernaio scala); non risulta dotata di conformità degli impianti; non risulta dotata di atttestato di prestazione energetica.

LOTTO 1 E LOTTO 2

Conformità Urbanistico edilizia

Nella CTU, cui si fa espresso e integrale richiamo, viene precisato che il certificato di destinazione urbanistica del Comune di Montelepre Città metropolitana di Palermo, Settore IV - Urbanistica Edilizia e SUAP prot.159025 del 04.12.2025 relativo all’area nella quale ricade l’immobile, Prot. n.15902 del 04/12/2025, attesta che l’immobile ricade nelle seguenti zone: Montelepre N.C.E.U. fg di mappa MU particelle n.1134 e 1148 e certifica che le particelle ricadono in zona *“A1 centro Storico”* in base allo studio del Centro Storico art.3 L.R. 13/2015 approvato con delibera di Consiglio n.66 del 19/11/2018 e classificata come *“edilizia di base non qualificata”* con vincolo sismico.

Sul punto specifico osserva il CTU che la licenza di costruzione e il nulla osta del Sindaco non sono atti equiparabili dal punto di vista giuridico e funzionale. Si tratterebbe di due atti amministrativi con scopi e natura differenti. Il Nulla Osta è generalmente un atto con cui l'autorità comunale attesta di non avere impedimenti all'adozione di un altro provvedimento, per questo motivo è spesso un atto endoprocedimentale.

VISITA DELL’IMMOBILE

Il professionista delegato alla vendita è stato parimenti nominato Custode Giudiziario dell’immobile sopra indicato. Eventuali visite potranno essere richieste allo stesso esclusivamente mediante il PVP. Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione *“prenota visita immobile”*. In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi: nome, cognome, email, conferma email, telefono. Dopo avere letto l’informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al Custode. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità

idonee a garantire la sicurezza e la 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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita è soggetta alle condizioni stabilite nel *"regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone a partecipazione mista, ai sensi del D.M. n. 32/2015"*.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto e urbanistico in cui si trovano, come descritti nella CTU redatta dall'esperto stimatore (dalle pagine 19 alle pagine 27) alla quale si fa espresso richiamo e riferimento, con tutti i relativi diritti e obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita procede a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun indennizzo o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, compresi quelli edilizi e urbanistici - ancorchè non richiamati dal CTU - o derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti (ove esistenti), per spese condominiali (ove esistenti) e/o quant'altro rappresenti un costo o un onere, ancorchè non evidenziati nell'elaborato peritale, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione dei prezzi dei lotti 1 e 2.

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. 22.01.2008 n. 37 e del D.lgs n. 192/2005 l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita e sulle descrizioni analiticamente indicate nella CTU, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti e alle norme di sicurezza, sia la certificazione/attestato di prestazione energetica, che resterà a suo carico.

Gli immobili ai sensi dell'art. 586 c.p.c. saranno venduti liberi da trascrizioni e da iscrizioni ipotecarie.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese necessarie per il trasferimento dell'immobile (tra le quali quelle effettivamente sostenute per la registrazione/trascrizione e voltura catastale ivi compresa la parte del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento della proprietà ex art. 2 del D.M. citato nonché le relative spese generali). Sono a carico della procedura le spese per la cancellazione delle trascrizioni e dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

La consegna degli immobili avverrà a cura del Custode Giudiziario all'uopo incaricato.

Per tutto quant'altro non espressamente previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma cpc (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo si precisa che una eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579 co. 3 c.p.c., sarà valida solo se all'avvocato sarà rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente la vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'avvocato dovrà dichiarare, entro tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, producendo l'originale della procura.

L'offerta potrà essere alternativamente redatta e presentata con modalità telematiche (OFFERTA TELEMATICA) oppure con modalità cartacea (OFFERTA ANALOGICA) per come meglio infra precisato.

Il deposito delle offerte potrà essere effettuato presso lo studio del professionista delegato in Palermo Via Mariano Stabile n. 151, dal lunedì al venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,30, fino al giorno prima della data fissata per la vendita.

Il delegato provvederà ad annotare sulle buste il nome di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione, la data e l'ora di presentazione della busta, il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte.

Le offerte di acquisto, telematiche o cartacee, sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 cpc.

DEPOSITO OFFERTA ANALOGICA-CARTACEA

L’offerta deve essere redatta in forma scritta, in regola con l’imposta di bollo da € 16,00, debitamente sottoscritta e deve contenere i seguenti elementi:

se l’offerente è una persona fisica dovrà indicare generalità, recapito telefonico, indirizzo email, copia documento di identità in corso di validità e copia codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo stato civile il regime patrimoniale se coniugato del soggetto che presenta l’offerta (con indicazione dei dati e delle generalità del coniuge se in regime di comunione, allegando copia documento identità e codice fiscale del coniuge, copia dichiarazione ex art. 1279 c.c. autenticata da pubblico ufficiale se si vuole escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale);

se l’offerente è minorenne l’offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare il cui provvedimento dovrà essere allegato in copia autentica; se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o amministrato di sostegno, l’offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare, il cui provvedimento dovrà essere allegato in copia autentica;

se l’offerente è società o altro ente, dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale di cui dovrà contenere le generalità, la copia del documento e del codice fiscale dello stesso, la denominazione della persona giuridica, l’indicazione della sede legale del C.F. e della P.I., copia della visura camerale risalente a non più di un mese, che attesti in poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, copia della delibera assembleare nel caso in cui la persona giuridica autorizzi un soggetto interno alla società ma diverso dal legale rappresentante a partecipare alla vendita, allegando copia autentica della procura rilasciata in favore di tale soggetto attestante i poteri conferiti per partecipare alla vendita.

L’offerta deve inoltre contenere:

dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Palermo, con espresso avviso che in mancanza, ogni comunicazione relativa alla vendita sarà effettuata presso la cancelleria del Tribunale di Palermo;

l’ufficio giudiziario e il numero di procedura;

l’indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la vendita è proposta con indicazione del numero di lotto per cui si partecipa;

indicazione del referente della procedura/delegato alla vendita;

indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto, che (a pena di inefficacia dell'offerta) non potrà essere inferiore oltre un quarto rispetto al prezzo base;
l'importo versato per ciascun lotto a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto (a pena di inefficacia);
il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione per ciascun lotto, salva diversa maggiore/minore quantificazione che il Delegato comunicherà all'esito dell'aggiudicazione, entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, a pena di inefficacia;
espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e di essere a perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei beni posti in vendita;
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 di volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
ogni altra indicazione o elemento utile alla valutazione dell'offerta.
Per entrambi i lotti posti in vendita, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite assegno circolare non trasferibile intestato:
"PROC. ES. IMM. 524/2024 R.G.ES. LOTTO 1"
oppure
"PROC. ES. IMM. 524/2024 R.G.ES. LOTTO 2"
L'assegno dovrà essere inserito all'interno della busta contenente l'offerta (in difetto l'offerta sarà esclusa).
In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita al termine della vendita o, in caso di assenza dell'offerente o di mancato ritiro da parte dello stesso nei sette giorni successivi la vendita, tramite spedizione del relativo assegno presso la residenza o il domicilio dichiarato.
L'offerta di acquisto non sarà efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura e nella forma sopra indicata.
Altri documenti da allegare all'offerta: originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, nonché copia del documento di identità in corso di validità

e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'ordine degli Avvocati dello stesso.

DEPOSITO OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata, a pena di inefficacia, entro le 12,00 del giorno precedente la vendita, tramite il modulo web *"offerta telematica"* messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore: www.agaravirtuale.it.

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel *"manuale utente"* pubblicato sul portale delle vendite pubbliche (http://venditepubbliche.giustizia.it) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Dal momento del deposito l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente, non essendo ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4 D.M. 32/15 a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. Il presentatore dell'offerta, a pena di invalidità della stessa, deve coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone).

L'offerta d'acquisto, in regola con l'imposta di bollo (bollo virtuale dell'importo di € 16,00) da pagarsi a mezzo carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio *"pagamento di bolli digitali"* presente sul portale dei servizi telematici https://pst.giustizia.it) deve contenere:

cognome e nome, 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;

l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

il numero del lotto e la descrizione del bene;
l'indicazione del referente della procedura;
la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (a pena di inefficacia);
l'importo della cauzione versata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto (a pena di inefficacia);
la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione il codice iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma (a pena di inefficacia). Il bonifico deve indicare la causale *"versamento cauzione lotto 1"* oppure *"versamento cauzione lotto 2"*. Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione - versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine - non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a *"PROC. ES. IMM. 524/2024 TRIB PA."* intrattenuto presso Banca Sella SpA di Palermo, agenzia Via M. Stabile n. 134, e recante codice IBAN IT31C0326804605052943340030;
indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.
L'offerente dovrà inoltre allegare gli stessi documenti elencati al presente avviso per l'offerta analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione.
Se l'offerta è presentata da più persone dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.
In ogni caso, ai fini della presentazione dell'offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del gestore della vendita telematica cui l'offerente potrà rivolgersi.

L'offerta sarà inefficace se depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso; se il prezzo offerto sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato e/o nel caso di cauzione non versata e/o versata in misura inferiore al 10% del prezzo offerto. Sul punto si intende cauzione non versata anche quella non accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

In caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà restituita mediante bonifico con identica modalità di pagamento, a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata, da indicarsi all'interno dell'offerta.

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

CELEBRAZIONE DELLA VENDITA

La vendita telematica sincrona mista avrà luogo il giorno 15 gennaio 2027 alle ore 9,00 presso la sala aste telematiche del gruppo EDICOM SpA in Palermo nella Via Generale Arimondi n. 2Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **www.garavirtuale.it**

In presenza di offerte analogiche il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore.

Coloro che hanno scelto la partecipazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle

operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Si precisa che sarà cura del professionista delegato verificare la validità delle offerte presentate, anche per quanto attiene alla cauzione versata, sia telematiche che analogiche, la completezza della documentazione richiesta e procedere alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

Coloro che hanno presentato offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, accedendo al portale con le credenziali fornite dal gestore ed effettuando rilanci attraverso lo stesso.

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo all'indirizzo indicato dinanzi al professionista delegato che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti con modalità telematica.

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

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti, nonché 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 dell'offerente. Il delegato è altresì autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'Esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Si sottolinea che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624-bis c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto dal D.M. n. 32/2015.

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; tempi di pagamento più ridotti rispetto al termine massimo, da rispettare a pena di decadenza.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in sala aste avanti al professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

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/o presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara sincrona mista.

Al riguardo, si precisa quanto segue.

In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) - contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 comma 1 c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione senza fare luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poichè non contenenti i requisiti indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore

offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; tempi più ridotti di pagamento del prezzo rispetto al termine massimo di 120 giorni, a pena di decadenza. 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 indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 500,00 sia per il lotto sia per il lotto 2.

L'aggiudicazione sarà disposta a favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di due minuti successivi, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Infatti, qualora all'esito della gara il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis cpc), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 comma 1 c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

In caso di presentazione di una unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita , essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 bis c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 comma 1 c.p.c. (cioè inferiore

alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di una unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso 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, il Delegato, sentiti i creditori procedenti e intervenuti, si riserva di non far luogo all'aggiudicazione.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE

VERSAMENTO DEL PREZZO/ONERI ACCESSORI

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

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

Nel medesimo termine l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, per ciascun lotto aggiudicato, fatta salva una diversa quantificazione all'esito dell'esperimento di vendita da parte del delegato, tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione.

Trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario, il Delegato inviterà la banca o l'istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo di consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente alla banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario. Nei dieci giorni successivi il Delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il

suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto.

Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio fondiario, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato *"PROC. ES. IMM. 524/2024 TRIB PA."* intrattenuto presso Banca Sella SpA di Palermo, agenzia Via M. Stabile n. 134, alle seguenti coordinate IBAN IT31C0326804605052943340030, causale *"saldo prezzo aggiudicazione lotto ..."*(con indicazione del numero di lotto), ovvero a mezzo assegno circolare intestato *"PROC. ES. IMM. 524/2024 TRIB PA",* da consegnare al Delegato.

Entro il medesimo termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione o nel minore termine indicato nell'offerta di acquisto, l'aggiudicatario dovrà versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario alle coordinate IBAN IT31C0326804605052943340030 causale *"spese trasferimento lotto ...*, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato *"PROC. ES. IMM. 524/2024 TRIB PA",* da consegnare al delegato.

Nel caso di bonifico bancario il termine di versamento saldo prezzo e spese si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura.

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

AVVERTENZE E INFORMAZIONI FINALI

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della CTU e di ogni altra informazione

inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto dei beni staggiti, come desumibile dal fascicolo processuale.

In ordine agli attestati di qualificazione energetica e della conformità degli impianti si rimanda a quanto descritto nella CTU a firma dell'esperto stimatore, e si precisa che gli immobili (lotto 1 e lotto 2) non sono dotati di attestati di qualificazione energetica e che gli impianti non sono funzionanti e non sono conformi alle vigenti normative. Con espresso avviso che restano a carico degli aggiudicatari la redazione dei relativi attestati.

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 dei beni immobili mediante sopralluogo da richiedere al custode giudiziario, né di accertare per proprio conto lo stato di diritto già descritto nella CTU.

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. La concessione del mutuo è condizionata alla regolarità urbanistica degli immobili posti in vendita.

Copia del presente avviso, unitamente agli elaborati peritali e relativi allegati, saranno pubblicati, oltre che su portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 comma 1, c.p.c., sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sui portali collegati.

In ottemperanza a quanto disposto nell'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato, nonché, ove esistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo 17 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Giampiero Saverino