STUDIO ASSOCIATO D'A.GA.PE
Avv.ti Alessandro D'Avenia - Laura Galasso
Via Ruggero Settimo, 55 - 90139 Palermo
Tel/fax: 091/322911 – email: info@dagape.it

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione *Dr. Fabrizio Minutoli*
Procedura esecutiva R.G.Es. n. 538/2023 – R.D. n. 255/2025

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
3° ESPERIMENTO DI VENDITA

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 538/2023 – Del. 255/2025, delegata per le operazioni di vendita all'*Avv. Alessandro D'Avenia*, con studio in Palermo Via Ruggero Settimo n. 55, presso i locali dello "STUDIO ASSOCIATO D'A.GA.PE."

* * * * * * * * * * *

Il sottoscritto *Avv. Alessandro D'Avenia*, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza del Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr. Fabrizio Minutoli, del 26.11.2025 che ha nominato, altresì, quale gestore della vendita telematica la società **Astalegale.net S.p.A. (www.spazioaste.it)**;

- visto il verbale di diserzione del 16 ottobre 2026; visti gli atti e i documenti del fascicolo; visti gli artt. 591*bis* c.p.c. e 570 e ss. c.p.c.;

- ritenuto che la vendita è soggetta alla **normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza *ex* art. 41 T.U.B**.

AVVISA

che il giorno **15 gennaio 2027 alle ore 11:00 presso** la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Principe di Belmonte n. 103/c, piano 2°**, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, delibererà sulle offerte e avrà luogo la **vendita senza incanto sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32 **tramite il gestore Astalegale.net S.p.A.**, nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trova del seguente immobile:

LOTTO UNICO

- piena e intera proprietà di un **immobile tipo magazzino**, ubicato in **Palermo, via Mariano Stabile n. 139**, piano S1; composto da tre vani, nel vano di quadratura maggiore sono presenti un wc e un ripostiglio. L'immobile catastalmente è destinato a

"*Laboratori per arti e mestieri*" posto al piano cantinato a sinistra scendendo la scala condominiale, ha un'evoluzione con pianta pressoché regolare e non presenta pertinenze esterne oltre quelle condominiali; **superficie commerciale di 115,40 mq**.

Dati catastali:

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al **Foglio 123, p.lla 67, sub. 55, categoria catastale C/3** (*Laboratori per arti e mestieri*), zona censuaria 3, classe 7^, consistenza 104 mq., superficie catastale totale 123 mq., Rendita: Euro 402,84 - VIA MARIANO STABILE n. 139 Piano S1.

STATO DI OCCUPAZIONE: **LIBERO**.

* * * * * * *

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

Il prezzo base, ridotto del 25% rispetto a quello di cui al precedente avviso di vendita, è stabilito in **€.72.000,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€.54.000,00** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€.2.000,00**.

* * * * * * *

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che, per quanto risulta dalla perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia, la costruzione è stata realizzata in forza di **Concessione edilizia n.525 del 05.10.1949 -** l'immobile è dotato di **Certificato di abitabilità/agibilità n. 1582 del 14.03.1955** (che risulta al momento irreperibile agli atti del Comune di Palermo).

Dalla verifica della conformità edilizia dell'immobile, l'esperto stimatore ha riscontrato che è stata presentata un'istanza, da parte dell'esecutato, di richiesta di Concessione Edilizia ex art.13 della L.n.47/1985 per opere già eseguite per cambio di destinazione d'uso per la trasformazione dell'immobile da magazzino a laboratorio artigianale.

Tale istanza è stata diniegata con Provvedimento di Diniego prot. n.54286/p del 21/01/2020 (All. 6), **pertanto l'immobile deve essere ripristinato a magazzino**.

Le difformità sono state giudicate dall'esperto come regolarizzabili trattandosi di diversa distribuzione interna degli ambienti; le opere necessarie per ripristinare l'immobile consistono nella demolizione delle tramezzature del wc attuale e il ripristino delle aperture.

Per regolarizzare urbanisticamente l'immobile, lo stato dei luoghi può essere sanato mediante la "C.I.L.A. tardiva" per diversa distribuzione di spazi interni (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n.

16/2016 della Regione Siciliana) redatta da un tecnico abilitato e successivamente bisognerebbe procedere alla rettifica della visura trattandosi di un immobile ad uso magazzino (C/2).

Il costo per la regolarizzazione dell'immobile, detratto dalla stima del compendio pignorato, secondo quanto riportato nella perizia in atti, ammonta a:

- 1.000,00 € di oneri/sanzione comunale Cila Tardiva
- 100,00 € per diritti di istruttoria Cila Tardiva
- 1.000,00 € per spettanze professionali di un tecnico abilitato
- 200,00 € oneri di rettifica catastale comprensivo delle spettanze di un tecnico abilitato

Complessivamente il costo per la regolarizzazione dell'immobile ammonterebbe a 2.300,00 € che sono state decurtate dal valore di stima.

In ogni caso, *per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali anche se non evidenziate, l'aggiudicatario/assegnatario potrà,* ***ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti****, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia;* il tutto con oneri e spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendosi tenuto conto degli stessi così come dettagliati nei paragrafi in relazione.

È stato, inoltre, verificato dall'esperto che **l'immobile non necessita dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E)**, trattandosi di un magazzino non riscaldato posto al piano cantinato, per come esposto in perizia.

* * * * * * * *

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU in atti, a firma dell'**Ing. Francesco Adrignola**, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta; la stessa è consultabile anche sul sito **www.astegiudiziarie.it**, e sui portali collegati al ***servizio Aste.click*** del gruppo Edicom.

Si rappresenta, inoltre che nell'ordinanza di vendita il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che sia attivato un servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE "per l'invio di minimo mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.

VISITA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto professionista delegato Avvocato *Alessandro D'Avenia* è stato nominato, altresì, **Custode Giudiziario** dell'immobile oggetto della presente vendita con **Decreto del Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr. Fabrizio Minutoli, del 21/23 dicembre 2024**; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita ai recapiti sopra

indicati. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it. Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul P.V.P. è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi "Cognome", "Nome", "E-mail", "Conferma E-mail", "Telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode nominato dal Giudice. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità idonee a garantire la sicurezza e riservatezza ai sensi del D.lgs n. 196/2003 e che gli stessi dati non saranno, pertanto, trasmessi a soggetti terzi, ma utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse al servizio prestato dal portale.

Le visite all'immobile saranno sospese nel periodo intercorrente tra il 23 dicembre 2026 e il 6 gennaio 2027; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo saranno esaminate ed evase dal custode a partire dal 7 gennaio 2027; allo stesso modo, **non sarà possibile richiedere visite all'immobile negli ultimi dieci giorni precedenti la vendita**; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo non saranno esaminate né evase dal custode.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

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

La deliberazione sulle offerte si svolgerà **alle ore 11:00 del giorno 15 gennaio 2027** presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Principe di Belmonte n. 103/C, piano 2°**, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**

La vendita si effettuerà in unico lotto, denominato **Lotto Unico**; **il prezzo base**, ridotto del 25% rispetto a quello di cui al precedente avviso di vendita, è stabilito in **€.72.000,00**.

Si precisa che, ricorrendo i presupposti di cui al comma 3 dell'art. 572 c.p.c., potrà essere accettata un'offerta inferiore al prezzo base, come sopra stabilito per il lotto unico, purché la stessa non sia inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra indicato e pertanto **l'offerta minima efficace non potrà essere inferiore a €. 54.000,00**.

* * * * * * * *

La vendita avviene nello stato di fatto di diritto e urbanistico in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive legalmente costituite e trascritte; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento danni per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno; conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi,

mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti esistenti alla vigente normativa di sicurezza – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione, eventuali chiarimenti potranno essere richiesti al delegato alla vendita, custode giudiziario e al gestore della vendita.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. n. 192/2005 l'aggiudicatario/assegnatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di prestazione energetica manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile ai sensi dell'art. 586 c.p.c. sarà venduto libero da trascrizioni di pignoramenti e da iscrizioni ipotecarie (salvo queste ultime si riferiscono ad obbligazioni assuntesi dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508), le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario/assegnatario.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. A tal proposito si precisa che, in applicazione del D.M.227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.Es. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. Le spese di cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie, previste dall'art. 586 c.p.c. (pignoramenti e iscrizioni ipotecarie), sono poste a carico della procedura.

Anche nel caso in cui l'immobile aggiudicato sia ancora occupato, sarà consegnato libero da persone e cose a cura e spese della custodia, salvo espresso esonero del custode dalla liberazione da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore (e fatti salvi i divieti di cui all'art. 1471 c.c.), è ammesso a offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o anche a mezzo di procuratore legale che potrà fare offerte anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

L'offerta di acquisto dovrà essere **alternativamente redatta e presentata con modalità telematiche** (OFFERTA TELEMATICA) **oppure** in **formato cartaceo** (OFFERTA ANALOGICA) per come infra meglio precisato.

L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

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

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere depositate (anche da persona diversa dall'offerente) **in busta chiusa**, a pena di inefficacia, presso i locali dell'Associazione di cui è parte il professionista delegato, siti in Palermo, Via Ruggero Settimo n.55, nei giorni di Lunedì e Mercoledì dalle ore 11.00 alle ore 12.30, **esclusivamente** previo appuntamento da concordarsi telefonicamente e/o da richiedersi via e-mail all'indirizzo: info@dagape.it, ed **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 14 gennaio 2027, giorno antecedente a quello della celebrazione della vendita.** In particolare, il giorno 14 gennaio 2027 si riceveranno le offerte dalle ore 10.00 alle ore 13.00. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente con lo stesso orario.

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

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

OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare a un determinato esperimento di vendita e a cui è possibile accedere attraverso il portale delle vendite pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp7) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (https://www.spazioaste.it/) cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

L'offerta d'acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (in caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015).

L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015: **non è, allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.M. n. 32/2015, a mezzo "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".**

Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, comma 5, secondo periodo, D.M. n.32/2015).

L'offerta d'acquisto, in regola con l'imposta di bollo (per come infra precisato) deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32/2015), residenza e/o domicilio, stato civile;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che (a pena di inefficacia dell'offerta) non potrà essere inferiore oltre un quarto rispetto al prezzo base;
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base);
- **il termine per il versamento del saldo prezzo** e degli oneri accessori (diritti e spese di trasferimento) nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (fatta salva una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio/restituzione per come infra meglio precisato), **termine che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, anche per il caso di procedura soggetta a **credito fondiario**, (salva l'applicabilità, *ratione temporis*, del termine di 20 giorni previsto dall'art. 55 R.D. n. 646/1905 in relazione all'art. 161, c. 6, TUB), il tutto secondo le modalità come oltre meglio precisate nella sezione "*Effetti dell'aggiudicazione e versamento del prezzo/oneri accessori*";
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

N.B.: le dichiarazioni e i dati richiesti, non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

Il <u>versamento della cauzione</u> dovrà essere effettuato **<u>esclusivamente</u>** tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva intestato a: "*ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 538/2023 TRIBUNALE DI PALERMO*" intrattenuto c/o Banca Unicredit S.p.A. – Palermo Via Ruggero Settimo, 26, il cui **IBAN** è il seguente:

<u>IT38E0200804642000107386071</u>

con **causale** "***ESEC. IMM. N. 538/2023 TRIBUNALE DI PALERMO Cauzione Lotto Unico***" da allegare all'offerta; **ove la cauzione** – versata mediante bonifico bancario – **al momento dell'apertura della busta non risulterà accreditata sul conto della procedura, l'offerta sarà esclusa**.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico con identica modalità di pagamento a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato con carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Il versamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori dovrà essere effettuato o a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura sopra indicato.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base e/o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

Si rappresenta che è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica Astalegale.net spa** (www.spazioaste.it) tramite:

- numero di telefono 02/80030021; gli operatori rispondono dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore13:00 e dalle 14:00 alle 18:30;
- e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net.

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

a) copia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;

d) copia della procura speciale o della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato nonché copia del documento di identità in corso di validità e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati dello stesso;

e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del rappresentante legale e copia della procura rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

g) copia dell'eventuale dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di volere escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di avere preso visione della perizia di stima, del presente avviso e di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene staggito, effettuate in separato modulo;

i) dichiarazione contenente esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

l) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), debitamente sottoscritta dovrà essere depositata in busta chiusa, presso i locali dell'Associazione di cui è parte il professionista delegato, siti in Palermo, Via Ruggero Settimo n.55, negli orari ed entro i termini sopra precisati.

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

- fotocopia del documento d'identità e del tesserino contenente il codice fiscale del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante fotocopie);
- **assegno circolare non trasferibile** intestato a "***ESEC. IMM. N. 538/2023 TRIBUNALE DI PALERMO Cauzione Lotto Unico***", per un importo pari almeno al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

- domanda di partecipazione alla vendita, in bollo, che contenga: nominativo, data di nascita, codice fiscale, stato civile e – se coniugato – autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, recapito telefonico del soggetto cui verrà intestato l'immobile, con espresso avvertimento che, in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

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

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

Se l'offerta è presentata a mezzo di Avvocato, alla stessa andrà allegata anche copia di un valido documento d'identità del procuratore e di un suo documento comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati, nonché l'originale della procura speciale o

copia autentica della procura generale che ne giustifichi i poteri (a meno che l'offerta non sia formulata per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, in tal caso la procura speciale notarile, di data antecedente alla vendita, dovrà essere consegnata al delegato in sede di gara ed esibita dal procuratore al momento della dichiarazione di nomina che dovrà essere effettuata entro tre giorni dall'aggiudicazione, in mancanza di tale dichiarazione gli effetti dell'aggiudicazione si produrranno in capo all'offerente stesso).

Nella domanda di partecipazione dovranno, altresì, essere specificati:

a) il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce nonché i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto;
b) l'indicazione del prezzo offerto (che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto** al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, **a pena di esclusione**) e del modo e del tempo di pagamento;
c) l'indicazione che il saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere versato, in parte direttamente al **creditore fondiario**, come oltre meglio precisato, e per la restante parte alla procedura nel termine indicato nell'offerta, e comunque **entro e non oltre il termine perentorio massimo di 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 538/2023 TRIBUNALE DI PALERMO – Lotto Unico – SALDO PREZZO", o, **preferibilmente**, **a mezzo bonifico bancario** sul conto della procedura sopra indicato, che **entro lo stesso termine perentorio** l'aggiudicatario dovrà versare altra somma, nella misura presuntivamente determinata del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato successivamente alla vendita, per le presumibili spese di trasferimento, da versarsi altresì a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 538/2023 TRIBUNALE DI PALERMO – Lotto Unico-SPESE" o, **preferibilmente**, **a mezzo bonifico bancario** sul conto della procedura sopra indicato; per il caso in cui l'aggiudicatario possegga i requisiti per usufruire di agevolazioni fiscali e intenda avvalersene, potrà versare il relativo assegno/bonifico per le presumibili spese, con le stesse modalità sopra dette, ma nella misura pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, ovvero nella diversa misura che sarà stabilita dal delegato in base al tipo di agevolazioni richieste; **il tutto sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione**;

d) nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento durante la gara e l'eventuale procura che autorizzi la partecipazione alle operazioni di vendita in nome e per conto di uno degli altri offerenti, nel caso di assenza di uno di essi durante la gara;

e) l'espressa indicazione di aver preso visione del presente atto di avviso e della perizia di stima (visionabile sui siti **www.astegiudiziarie.it**, sui portali collegati al ***servizio Aste.click*** del gruppo Edicom;

f) l'indicazione, qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;

g) la dichiarazione contenente esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

h) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte dal professionista delegato all'orario di inizio delle operazioni di vendita alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti (ai quali il presente avviso verrà comunicato). Gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo innanzi al delegato (l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede di vendita) mentre a coloro che hanno presentato offerte telematiche, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale;

un estratto dell'invito di cui al periodo precedente verrà anche trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile eventualmente fornito.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il delegato inviterà, in ogni caso, tutti gli offerenti a una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte saranno esaminate il giorno 15 gennaio 2027 alle ore 11:00 presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Principe di Belmonte n. 103/c, piano 2°**, ove si svolgeranno le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli art. 576 e seguenti c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

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

Ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

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

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c, **in caso di presentazione di un'unica offerta telematica/analogica efficace**, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta e il bene sarà aggiudicato all'offerente anche se offline o assente in sala aste.

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

In caso di pluralità di offerte efficaci, verrà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo di **€.2.000,00**.

La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di apertura delle buste e dell'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 180 secondi (3 minuti).

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte online o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene (salvo quanto infra precisato per l'ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione).

Qualora la gara non dovesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà pronunciata (sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) a favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata con i criteri dettati dall'art. 573, comma terzo, c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo (sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione e il prezzo offerto sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita).

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato depositando presso il delegato la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata in data antecedente la vendita.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO / ONERI ACCESSORI

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

Trattandosi di procedura relativa a **Credito Fondiario**, l'aggiudicatario dovrà versare **direttamente alla Banca creditrice** (creditore procedente) le somme a essa dovute ai sensi della vigente normativa sul credito fondiario nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, entro i limiti come meglio oltre precisati, sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione (salva la possibilità di avvalersi della facoltà di subentro nel contratto di mutuo), fermo restando che **il residuo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione e quanto versato direttamente alla banca creditrice**, dovrà essere versato alla procedura nel termine indicato nell'offerta, e comunque entro e non oltre lo stesso termine perentorio massimo di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 538/2023 TRIBUNALE DI PALERMO – Lotto Unico – SALDO PREZZO", o, **preferibilmente**, a mezzo **bonifico bancario** sul conto della procedura sopra indicato.

Nel medesimo termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al **15% del prezzo di acquisto** a titolo di spese, quale somma forfettariamente determinata, fatta salva una diversa quantificazione all'esito dell'esperimento di vendita da parte del delegato tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, che potrebbe essere soggetta al pagamento dell'Iva e anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario. In ogni caso, **ove detta somma dovesse risultare insufficiente**, l'aggiudicatario sarà tenuto a **integrarla** nella misura comunicatagli dal delegato, entro il **termine di quindici giorni** dalla predetta comunicazione; **il tutto sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione**.

Si precisa che in applicazione dell'art 41 TUB, qualora il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, non appena disposta l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo pec o fax – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario, ma nella misura come sotto stabilita e sempre entro i limiti del saldo prezzo; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario e il termine massimo di versamento che si indica in 120 giorni dall'aggiudicazione (salva l'applicabilità, ratione temporis, del termine di 20 giorni previsto dall'art. 55 R.D. n. 646/1905 in relazione all'art. 161, c. 6, TUB), specificando che soltanto **l'80% di tale importo dovrà essere accreditato in**

favore del creditore fondiario, mentre il **restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili** non ancora quantificabili; si precisa che dette percentuali potranno essere suscettibili di variazione, nella misura che sarà determinata dal professionista delegato, all'esito della vendita, in considerazione dell'effettivo prezzo di aggiudicazione. Tale comunicazione conterrà, pertanto, oltre agli esatti importi da versare, anche le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

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

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

a) al creditore fondiario di insinuarsi al passivo del fallimento (artt. 523 e 1101 L.F.) e di documentare tale adempimento al delegato, unitamente al provvedimento favorevole (anche non definitivo) ottenuto, al fine di poter ottenere l'attribuzione (in via provvisoria e salvi i definitivi accertamenti operati nel prosieguo della procedura fallimentare) delle somme ricavate dalla vendita;

b) al Giudice dell'esecuzione individuale di non assegnare al creditore fondiario, neppure provvisoriamente, somme in eccesso rispetto a quelle risultanti dalle verifiche e dai provvedimenti, anche non definitivi, emessi in sede fallimentare in tema di accertamento, determinazione e graduazione del credito fondiario.

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

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta.

Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese è perentorio e improrogabile.

Si avverte che, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, **l'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà consegnare in forma scritta al delegato la "dichiarazione antiriciclaggio" di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c.**, secondo il modello standard in uso presso il Tribunale.

In caso di **mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese** entro il termine stabilito, e/o di **mancata consegna al delegato della "dichiarazione antiriciclaggio"** (art. 585 ultimo comma c.p.c.), l'aggiudicazione sarà revocata dal Giudice dell'Esecuzione che dichiarerà altresì la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita dell'intera cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c. che consisterà nella possibilità per il debitore di vedersi addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente.

AVVERTENZE E INFORMAZIONI FINALI

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

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

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della relazione di stima, di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibile dal fascicolo processuale.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera comunque gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al custode giudiziario.

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

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

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

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

La richiesta di visione dell'immobile potrà essere inoltrata entro e non oltre i dieci giorni precedenti alla vendita al sottoscritto custode giudiziario **esclusivamente** tramite il ***Portale delle Vendite Pubbliche***.

Le visite all'immobile saranno sospese nel periodo intercorrente tra il 23 dicembre 2026 e il 6 gennaio 2027; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo saranno esaminate ed evase dal custode a partire dal 7 gennaio 2027; allo stesso modo, **non sarà possibile richiedere visite all'immobile negli ultimi dieci giorni precedenti la vendita**; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo non saranno esaminate né evase dal custode.

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

Palermo, 6 novembre 2026

Il Professionista Delegato:

Avv. Alessandro D'Avenia