Avv. Marzia Rizzo
Via Catania n. 15, 90141 Palermo e-mail:
avvocatorizzomarzia@virgilio.it
avvocatorizzomarzia@gmail.com
PEC marziarizzo@pecavvpa.it
Partita I.V.A. 05813710828
Cell.: 3807980564

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 381/2025

delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Marzia Rizzo

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

I° esperimento di vendita

Il Professionista Delegato Avv. Marzia Rizzo,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 18.03.2025, con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.;

- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina, nonché le circolari emesse dai Sigg.ri Giudici della Sezione Esecuzioni Immobiliari;

- visti gli artt.569 e ss. c.p.c., nonché la normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. ed il decreto del Ministro della Giustizia del 26.02.2015 n.32;

- visto il D.L. 83/2015 convertito in legge n.132/2015;
- vista la normativa in materia di credito fondiario;
- vista la nomina quale gestore della vendita telematica **Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.** che opererà con il proprio portale.

AVVISA

Che il giorno **13 GENNAIO 2027 alle ore 13.30 e seguenti presso la Sala d'aste di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., sita in Palermo Via Noto n. 34,** nonché in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 tramite gestore delle vendite telematiche Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. (www.astetelematiche.it) **avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 del seguente immobile:**

LOTTO UNICO: *Intera proprietà di una Villa con piscina privata e giardino in corte pertinenziale sita nel Comune di Carini (PA), Contrada Cupolone, Via Antonio Montinaro n. 18, censito al NCEU di detto comune al Fg. 7, Part. 3408, sub. 2, Cat. A/7, vani 7, Sup. Catastale 199 mq escluse aree scoperte 187 mq, Rendita 632,66, Piano S1-T-1.*

- **PREZZO BASE: € 256.388,00**
- **OFFERTA MINIMA EFFICACE € 193.000,00 pari al 25% in meno del prezzo base ai sensi degli art. 571 e 572 c.p.c.**
- **RIALZO MINIMO, in caso di gara tra più offerenti, € 3.000,00**
- **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: LIBERO**

****

VISITE: le richieste di visita per visionare l'immobile potranno essere effettuate esclusivamente tramite la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" dal sito di pubblicità o dal Portale delle Vendite Pubbliche. In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi "Cognome", "Nome", "Email", "Conferma email", "Telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode il quale entro quindici giorni dovrà consentire di esaminare i beni in vendita. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità idonee a garantire la sicurezza e riservatezza ai sensi del D.lgs 196/2003 e che gli stessi dati non saranno, pertanto, trasmessi a soggetti terzi, ma utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse al servizio prestato dal portale. **Le visite verranno sospese nel periodo di festività natalizie.**

Sulla conformità edilizia ed urbanistica e regolarità: si rimanda in toto alla CTU in atti a firma dell'Arch. Ettore Giannitrapani (C.T.U.) consultabile in allegato al predetto avviso sui siti informatici e sul portale di vendite pubbliche. La consulenza si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta. Si precisa che vi sono come indicato in CTU: D**ifformità Esterne (Corte Pertinenziale):** All'interno della corte esclusiva si riscontra la presenza di opere non rappresentate nella planimetria catastale ufficiale e precisamente: **Piscina interrata** della superficie complessiva di circa **57,00 mq**, completo di pavimentazione perimetrale di bordo vasca; l**ocale Tecnico / Ripostiglio** fuori terra, adibito a servizio e contenimento degli impianti elettrici della piscina; m**anufatti in cemento, ovvero** Strutture accessorie destinate all'alloggiamento e alla protezione delle cisterne/serbatoi di accumulo del sistema di approvvigionamento idrico; modifiche alle pavimentazioni esterne. **Difformità Interne e Distribuzione degli Spazi Piano Terra Modifica dei prospetti:** Si rileva l'avvenuta eliminazione (tamponatura) di una porta-finestra precedentemente sita nel locale cucina, che garantiva lo sbarco sul terrazzo porticato; **Piano Seminterrato Mutamento di destinazione d'uso non autorizzato:** Il locale attualmente utilizzato e attrezzato come **servizio igienico** risulta catastalmente censito e autorizzato come **ripostiglio**. Tale

variazione configura una difformità sia sotto il profilo distributivo sia sotto quello funzionale. Al fine di aggiornare la planimetria catastale sarà pertanto necessario presentare un nuovo DOCFA (costo stimato € 600,00). Per quanto riguarda la piscina interrata e il relativo locale tecnico, la presenza del vincolo paesaggistico e, in special modo, la pericolosa vicinanza del manufatto alle fondazioni del fabbricato — posizionato ad appena 1,67 metri netti dall'indiana del seminterrato — determinano l'insanabilità assoluta delle opere. A tutela della sicurezza strutturale dell'edificio, si rende quindi obbligatorio il totale ripristino dello stato originario dei luoghi. Tale intervento prevede la rimozione degli impianti, la parziale demolizione delle strutture e il successivo rinterro controllato dello scavo con terreno vegetale idoneo, per una spesa complessiva stimata in € 5.500,00. Al contrario, risultano tecnicamente regolarizzabili le restanti difformità che interessano il corpo di fabbrica principale e le sue pertinenze minori. Nello specifico, per la chiusura della porta-finestra del vano cucina al piano terra, il cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a servizio igienico al piano seminterrato, la pavimentazione rialzata di collegamento tra l'ingresso e il terrazzo porticato, e i manufatti interrati in cemento adibiti a riserva idrica, si renderà necessaria la presentazione di un unico Permesso di Costruire in Sanatoria. Trattandosi di area vincolata, la pratica edilizia comunale sarà subordinata al preventivo rilascio del parere di compatibilità da parte della competente Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. Il costo complessivo è stimato in **€ 4.500,00**. A completamento dell'iter di regolarizzazione, una volta eseguiti i lavori di ripristino esterno e ottenuta la sanatoria comunale, si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale ufficiale mediante procedura telematica DOCFA, per un costo stimato di **€ 600,00**. Infine, si computa l'onere per la redazione e il deposito dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), quantificato in **€ 300,00**.

Condizioni di vendita

L’immobile viene posto in vendita a corpo e nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi ove esistenti.

La vendita è a corpo e non a misura pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

L’immobile, salvo diversa indicazione dell’aggiudicatario, sarà venduto libero da iscrizioni

ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, di cui all'art. 586 c.p.c. a meno di applicazione dell'art. 508 cp.c., di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura stessa.

A carico dell'aggiudicatario saranno poste le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni, ed al relativo importo delle spese generali); saranno a carico della procedura le spese necessarie per la cancellazione di eventuali trascrizioni ed iscrizioni, gravanti sull'immobile trasferito.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato, nel rispetto delle misure legate all'evoluzione della situazione epidemiologica in atto, in ossequio alle disposizioni ampliative e/o restrittive che verranno assunte al livello statale e/o regionale, e con l'adozione delle necessarie precauzioni igieniche, ivi inclusi dispositivi di protezione individuale.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art.579, comma 3 c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitamente intestato ai sensi dell'art.583 c.p.c. Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

OFFERTA DI ACQUISTO CON MODALITA' TELEMATICA

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA. Gestore della Vendita la Sala d'aste di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., sita in Palermo Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 tramite gestore delle vendite telematiche Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. (www.astetelematiche.it).

Le **OFFERTE DI ACQUISTO TELEMATICHE** dovranno essere presentate **entro le ore 13:00 del giorno 12 GENNAIO 2027, a pena di inefficacia,** tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento

di vendita, ed al quale è possibile accedere tramite la scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.astetelematiche.it**. L'offerta d'acquisto telematica, unitamente ai documenti alla stessa allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (http://venditepubbliche.giustizia.it) invian- dola esclusivamente all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.** Essa 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 e dovrà essere sottoscritta con firma digitale, ai sensi dell'art.12, comma 5 del D.M. n.32/2015.

Non è, allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art.12, comma 4, D.M. n.32/15, a mezzo *"casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".*

Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti, nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, comma 5, secondo periodo, D.M. n.32/15).

A norma degli artt. 12 ss. del D.M. 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) da pagarsi tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi Telematici https://pst.giustizia.it, dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio), nonché il codice fiscale e/o la 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 n.2 del D.M. n.32 del 26.02.2015. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base (offerta minima efficace);
- il termine, non prorogabile, per il versamento del saldo prezzo e delle spese, che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione;

- l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto. Detto versamento dovrà essere eseguito **esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente presso Unicredit Spa intestato a "Esec. Imm. N. 381/2025 Tribunale di Palermo" al seguente IBAN IT70R0200804642000107450354 causale "TRIB. PA Proc. Imm. 381/2025 Lotto Unico cauzione";** ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

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

Il bonifico, con causale **"TRIB. PA Proc. Imm. 381/2025 Lotto Unico cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, **l'offerta sarà esclusa**;

- la data, l'orario e il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

In caso di mancata aggiudicazione, infatti, la cauzione verrà restituita mediante bonifico bancario, con identica modalità di pagamento, a favore dello stesso conto corrente da cui è pervenuta la somma accreditata, indicato all'interno dell'offerta;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (qualora istituita) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati al presente avviso per l'offerta analogica, oltre alla copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione (in luogo dell'assegno), in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi.

Se l'offerta è formulata da più persone, la stessa dovrà essere corredata da copia della procura rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che effettua l'offerta (titolare della casella di posta elettronica certificata tramite la quale viene effettuata la stessa) e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta è inefficace se risulterà presentata oltre il termine perentorio indicato nel

presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita (offerta minima efficace) sopra indicato e nel caso di cauzione non versata nei tempi, nella misura minima e con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

Per cauzione non versata si intende anche la cauzione che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

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, da indicarsi all'interno dell'offerta

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica.**

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

OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA (CARTACEA)

Le offerte di acquisto cartacee dovranno essere presentate **entro le ore 13.00 del 12 GENNAIO 2027** (giorno precedente a quello fissato per la vendita) presso lo studio legale del professionista delegato in Palermo, **Via CATANIA n. 15**.

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo **entro 120** giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, sarà trattenuto a titolo di multa nel caso di mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.;
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione assegno circolare intestato a **"Proc. Es. Imm. n. 381/2025 Lotto unico cauzione".**
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia del certificato CCIAA (**aggiornato a non più di 10 giorni**) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente.
- Se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

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 a partecipazione mista avrà luogo in data **13 GENNAIO 2027 alle ore 13.30 e seguenti presso la Sala d'aste di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., sita in Palermo Via Noto n. 34,** nonché in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 tramite gestore delle vendite telematiche Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. (www.astetelematiche.it) avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015

In presenza di offerte analogiche (cartacee), il professionista delegato provvederà all'apertura delle buste ed all'esame delle stesse, nonché all'inserimento nella piattaforma del gestore. I soggetti che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta 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 trenta (30) 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 dell'inizio 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, sia telematiche che analogiche, anche per quanto attiene alla cauzione versata, la completezza della documentazione richiesta ed a 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 i 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.

A tal fine, questi ultimi, unitamente alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti, sono convocati con il presente atto a partecipare alla deliberazione sulle offerte ed alle eventuali operazioni di gara, che avranno luogo lo stesso giorno dell'esame delle offerte.

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 ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed 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 criptate e/o analogiche valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta ritenuta più conveniente secondo i parametri di seguito indicati. 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, le cui offerte saranno anch'esse ritenuto 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:

A) 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 I comma 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 far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra 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 l'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; i tempi più ridotti di pagamento (anche nel caso in cui sia stata autorizzata e inserita nell'avviso di vendita la possibilità di rateizzazione), 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.

B) <u>In caso di adesione alla gara sincrona mista,</u> che si svolgerà mediante offerte in aumento non inferiore ad **€ 3.000,00 (euro tremila/00)** da effettuarsi entro il tempo massimo di 1 minuto (60 secondi) l'una dall'altra, essa sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte *online* o ana- logiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco dei tre (180 secondi) minuti successivi, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed invero, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista 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 c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma,

non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma 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.

Ai sensi dell'art.572 c.p.c., **in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, 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 professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una 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 non 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 un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita, ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul Credito Fondiario (D. Lgs. 01.09.1993 n. 385 arrt. 38 e ss.) con istanza di pagamento anticipato formulata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto finanziamento prevista al comma 5 art. 41 TUB.:

- entro il termine massimo di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato, con comunicazione entro 10 giorni dall'aggiudicazione: il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario, 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. La comunicazione del professionista delegato conterrà, pertanto, anche l'indicazione delle coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

Ove non riceva, nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione, la superiore comunicazione da parte del professionista delegato, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura, accesso presso **Unicredit Spa il cui IBAN IT70R0200804642000107450354 intestato a "TRIB. PA Proc. Imm. 381/2025 con causale "saldo prezzo LOTTO Unico";**

- entro il termine massimo di **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione, dovrà versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto UNICREDIT della procedura con **IBAN IT70R0200804642000107450354 intestato a Proc. Es. Imm n. 381/2025 lotto unico spese".**

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

****

Si precisa che **la presentazione dell'offerta e la partecipazione alle vendite presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega (così come integrata con successive circolari emesse dai Signori Giudici dell'Esecuzione), dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto dei beni staggiti come desumibili dal fascicolo processuale.**

In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica e alla conformità agli impianti, si rimanda a quanto sul punto eventualmente esplicitato dall'Esperto Estimatore, **con espressa avvertenza che l'aggiudicatario, dichiaratosi edotto in seno all'offerta, 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 qualificazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze.**

In applicazione dell'art. 2 comma 7 D.M. 127/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà

(che verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione al momento del deposito del trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%); le spese necessarie per la cancellazione di eventuali trascrizioni ed iscrizioni, gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della procedura.

Si fa presente, inoltre, che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad 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.

Copia del presente avviso, unitamente all'elaborato peritale e relativi allegati, saranno pubblicati sui siti internet nonché sui portali collegati al PVP.

Il presente avviso è, altresì, pubblicato sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1, c.p.c., ai sensi di quanto disposto dall'art. 161 *quater* d. a. c.p.c. e dall'art. 18 *bis* D.P.R. 115/02. In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo, 1 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marzia Rizzo