

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Fabio Maggiore**  
**90141 – P.tta Bagnasco n. 31 Palermo**  
**Tel. Fax 091-588577**  
**Pec: [fabiomaggiore@pecavvpa.it](mailto:fabiomaggiore@pecavvpa.it) – email: [avv.fabiomaggiore@gmail.com](mailto:avv.fabiomaggiore@gmail.com)**

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**  
**Sez. VI CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida**

**Procedura R.G.Es. n. 492/2018 - Delega n. 69/2021 - Delegato: Avv. Fabio Maggiore**  
con studio in Palermo Piazzetta F. Bagnasco n. 31

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
*Numero Vesperimento di vendita*

Il sottoscritto avv. Fabio Maggiore, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, giusta provvedimento di nomina del 10.03.2021, con il quale è stato delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art 591 bis c.p.c.,

- Visti gli artt. 569 e ss c.p.c.;
- Visto il D.L. 83/2015 convertito in legge n. 132/2015;
- Visti i verbali delle operazioni di vendita deserte del 27.05.2021, del 15.12.2021, del 07/04/2022 e del 13/12/2023.
- Ritenuto che non sono state presentate offerte di acquisto, né istanze di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c.
- Considerato che il creditore procedente ha fatto espressa richiesta di fissazione nuova vendita al medesimo prezzo base asta.
- viste le circolari emesse attuative dai Signori Giudici delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- Visto infine il provvedimento di delega del G. E. con il quale è stata nominata quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

**AVVISA**

Che il giorno **12/09/2024 dalle ore 10.30 a seguire**, presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) della società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**, sita in **Palermo Via Noto N. 34**, nonché in via telematica tramite la piattaforma (**[www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**), innanzi al professionista delegato Avv. Fabio

Maggiore, avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 tramite gestore delle vendite telematiche Aste Giudiziarie S.p.A. dei seguenti immobili in piena proprietà siti nel Comune di ALTOFONTE (PA):

**LOTTO 1)** *fig.to N. 2-3-4* “Fondo rustico in C.da Fontana Rossa, censito al N.C.T. al foglio 20 p.lle 88-89-91 per una superficie catastale di are 06 ca 31” **PREZZO BASE € 15.610,00**

**LOTTO 2)** *fig.to N. 34* “Magazzino sito in C.da Sopi, ubicato a piano terra, censito al N.C.E.U. al Fg. 20 p.lla 212 sub 2- MQ. 118,30 ” **PREZZO BASE € 12.023,00**

**LOTTO 3)** *fig.to N. 35* “Magazzino sito in C.da Sopi di piano terra, censita al N.C.E.U. al Fg. 20 p.lla 212 sub 3 – MQ. 112” **PREZZO BASE € 8.860,00**

**LOTTO 4)** *fig.to N. 37* “Unità immobiliare sita in C.da Sopi di piano secondo, censita al N.C.E.U. al Fg. 20 p.lla 212 sub 7- MQ. 119” **PREZZO BASE € 16.031,00**

**LOTTO 5.2)** *fig.to N. 19-20-21-22-23-24* “Posti auto siti in Via Fontana Rossa snc identificati al N.C.E.U. al Fg.12 p.lla 1043 sub. 29 - 30 - 31 - 32 - 33 – 34” **PREZZO BASE € 6.188,00=.**

**LOTTO 5.3)** *fig.to N. 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18* “Posti auto siti in Via Fontana Rossa snc identificati al N.C.E.U. al Fg.12 p.lla 1043 sub. 13 - 14 -17 -18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 -25 - 26 - 27 -28” **PREZZO BASE € 15.750,00=.**

**LOTTO 6)** *fig.to N. 36* “Unità immobiliare C.da Sopi al P.2° salendo le scale a dx, censita al N.C.E.U. al Fg. 20 p.lla 212 sub 6 – MQ. 136” **PREZZO BASE € 47.625,00=**

**LOTTO 7)** *fig.to N. 38* “Unità immobiliare C.da Sopi al P.1°,salendo le scale a dx, censita al N.C.E.U. al Fg. 20 p.lla 212 sub 4 – MQ. 137” **PREZZO BASE € 51.750,00=**

**LOTTO 8)** *fig.to N. 39* “Unità immobiliare C.da Sopi al P.1°,salendo le scale a sx censita al N.C.E.U. al Fg. 20 p.lla 212 sub 5 – MQ. 116” **PREZZO BASE € 43.500,00=**

**LOTTO 9)** *fig.to N. 40* “Unità immobiliare in Via Tumminello n. 35 al P.1-2-3°, censita al N.C.E.U. al Fg. 500 p.lla 846 sub. 4 graffata con la p.lla 1051 sub. 4 – MQ 110” **PREZZO BASE ridotto del 25% rispetto a quello della precedente vendita € 21.000,00=**

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

**Lotto 1 € 11.708,00=, Lotto 2 € 9.017,00, Lotto 3 € 6.645,00, lotto 4 € 12.023,00, LOTTO 5.2 € 4.641,00, LOTTO 5.3 € 11.812,00, Lotto 6 € 35.719,00, Lotto 7 € 38.813,00, Lotto 8 € 32.625,00, Lotto 9 € 15.750,00, oltre spese, imposte e tasse.**

**Offerte in aumento:** In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiore ad € 2.000,00 (Euro duemila/00)

2) 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 definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

### **3) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:**

#### **A) Offerta con modalità analogica (cartacea)**

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13 del giorno 11/09/2024**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Fabio Maggiore, in Palermo P.tta F. Bagnasco N. 31.

**A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Fabio Maggiore, in Palermo, P.tta F. Bagnasco N. 31, dalle ore 9,00 alle ore 13 e dalle ore 16 alle ore 19,30 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9 fino alle ore 13.**

In caso di normative specifiche dettate dalle Autorità competenti l'ingresso in studio per il deposito della busta contenente l'offerta **non sarà consentito ai soggetti sprovvisti della mascherina protettiva** che dovrà essere procurata a cura degli stessi, prima dell'ingresso in studio, e che dovrà essere regolarmente indossata per l'intera durata della permanenza all'interno dei locali.

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data della presentazione della busta, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita, la data fissata per l'esame delle offerte.

**L'offerta, in bollo da € 16,00, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà specificare:**

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 120;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della

certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**L'offerente dovrà allegare:**

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a **"Proc. Esec. Imm. n. 492/18 RGEs. Cauzione lotto \*\*"** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;

- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;

- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;

- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

L'offerta sarà inefficace se perverrà 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 o versata in modo e/o entità difforme.

Nel caso in cui più soggetti vorranno partecipare, ciascuno *pro quota*, alla vendita di un unico lotto, dovrà essere presentata un'unica offerta con l'indicazione della quota e del diritto per il quale ciascun offerente partecipa.

Nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno depositato presso lo studio del Professionista delegato.

**B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA**

**GESTORE DELLA VENDITA: Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.**  
**([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it))**

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 17 del GIORNO ANTECEDENTE LA DATA FISSATA PER 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.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e s'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.

**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 d'invalidità della stessa, coincidere con l'offerente** (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone).

A norma degli artt. 12 ss. del D.M. 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale da € 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:

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della 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;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. **Il bonifico deve indicare la causale “versamento cauzione lotto n. \_\_\_”.** 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 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 “Procedura Esecutiva Immobiliare n. 492/2018 R.ES. Trib. Palermo”, intrattenuto presso Unicredit e recante codice IBAN IT49Y0200804642000106103033;**
- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati al presente avviso per l'offerta analogica, oltre la 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 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 della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite

A. Call center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 al numero: 0586.20141;

B. E-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it);

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita previsto per ciascun lotto (offerta minima efficace) e nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

S'intende per cauzione non versata 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.

#### **4) 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.

#### **5) CELEBRAZIONE DELLA VENDITA**

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo ***il giorno 12 SETTEMBRE 2024, dalle ore 10,30 a seguire***, presso la Sala Aste di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Palermo, Via Noto N. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) :

**A)** In presenza di offerte analogiche, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore;

**B)** Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 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, 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 i rilanci attraverso lo stesso.

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

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; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. 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. 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 il 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 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 rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto 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 dallo stesso indicato a pena di decadenza.

**In caso di adesione alla gara**, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore **ad € 2.000,00=**.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di *3 minuti successivi*, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, 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.

**In caso di presentazione di un'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 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 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, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione.

#### **TERMINE PER IL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà comunque essere effettuato entro detto termine di gg. 120 dall'aggiudicazione.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione versata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, intestato a: **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 492/2018 R.E.S. Trib. Palermo al seguente IBAN IT49Y0200804642000106103033.**

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a versare, con le stesse modalità, i diritti e le spese di trasferimento, (*oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà spettante al delegato*), nella misura presuntivamente determinata del 15% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa quantificazione che verrà comunicata dallo stesso professionista delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio.

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 (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), **pena la decadenza dall'aggiudicazione.**

**Con avvertimento che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo.**

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento dei diritti e delle spese di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. c.p.c.

### CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica si rimanda alle risultanze delle relazioni redatte dal Perito Estimatore, Ing. Salvatore Agrusa, il cui contenuto deve intendersi integralmente riportato nel presente avviso di vendita e conosciuto dagli offerenti, consultabili sui siti informatici: [sul sito internet \*astegiudiziarie.it\*](http://sul sito internet astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio offerto dal Gruppo AsteinLinea S.p.a. e sul portale delle vendite pubbliche. L'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 T.U. D.P.R. 380/01 e 40 comma 6 L. n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni.

La consulenza si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta, tuttavia si evidenzia che il perito nei propri elaborati ha previsto e quantificato dei costi per la regolarizzazione degli immobili.

### VISITE IMMOBILE

Il professionista delegato è stato nominato anche custode giudiziario degli immobili posti in vendita. Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul PVP è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi "Cognome", "Nome", "Email", "Conferma email", "Telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode nominato dal Giudice, il quale entro quindici giorni dovrà consentire di esaminare i beni in vendita. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità idonee a garantire la sicurezza e riservatezza ai sensi del D.lgs 196/2003 e che gli stessi dati non saranno, pertanto, trasmessi a soggetti terzi, ma utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse al servizio prestato dal portale.

**Stato di possesso dell'immobile:** occupato dal debitore.

### AVVERTENZE

- Il Professionista delegato si riserva di non far luogo ad aggiudicazione 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;

- **La presentazione delle offerte o di istanze di assegnazione presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.**

- ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, 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, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

- A norma dell'art. 571 c.p.c. l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

- Una eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, c. 3, c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara.

- Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto ed urbanistico in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

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

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ne potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

- 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 sig. 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.

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;

- L'eventuale liberazione dell'immobile potrà essere effettuata dal custode su richiesta dell'aggiudicatario. L'eventuale emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c. da eseguirsi a cura del Custode a spese della procedura, dovrà essere espressamente richiesta al momento dell'aggiudicazione, in caso contrario il rilascio dell'immobile acquistato dovrà avvenire a cura e spese esclusive dell'acquirente.

- 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.

- 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 [ww.abi.it](http://ww.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 su indicato.

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

- Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice civile ed alle norme vigenti.

- Per maggiori informazioni, rivolgersi al professionista delegato Avv. Fabio Maggiore.

La pubblicità del presente avviso di vendita sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.Es.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it>,

Copia del presente avviso, unitamente all'elaborato peritale e relativi allegati, saranno pubblicati sul Portale Vendite Pubbliche (PVP) e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sui portali collegati al servizio e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

Palermo, 03 giugno 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Fabio Maggiore