

Avv. Carmela Castello  
Via Catania 15 – 90141 Palermo  
3385017603 [maricacastello@trinacria.it](mailto:maricacastello@trinacria.it)  
[carmelacastello@pecavvpa.it](mailto:carmelacastello@pecavvpa.it)

## TRIBUNALE DI PALERMO

### PROCEDURA ESECUTIVA

N. 473/2021 R.G.Es.

### AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA

L'avv. Carmela Castello, CF CSTCML64R59F830T, con studio in Palermo, via Catania 15, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. come modificato dal D.L. n. 85/2015, convertito con modifiche in Legge n. 132/2015;

- visti i novellati artt. 569 e ss. c.p.c. nonché le circolari dei Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Palermo;

- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto dei beni pignorati;

- ritenuto che, ai fini della determinazione del prezzo, così come indicato dall'art. 568 c.p.c., può farsi esaustivo riferimento alla perizia depositata

- considerato che la vendita non è soggetta alla normativa sul Credito Fondiario

### AVVISA

che il giorno **11.07.2024 alle ore 14.45** (lotto 1) e **15.45** (lotto 2) presso la sala aste del gestore della vendita telematica la società Edicom ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)), sita in Palermo, via Generale Arimondi n. 2 avrà luogo la

### VENDITA SENZA INCANTO

del seguenti immobili:

#### Lotto 1)

◆ Immobile sito in Palermo, via Lorenzo Iandolino (già via Parrocchia) n. 74, iscritto al N.C.E.U. di Palermo al F. 4, Part. 284, Sub. 1, p.t., zona censuaria 5, categoria A/3, classe 6, consistenza vani 3,5, rendita Euro 131,95

Prezzo base d'asta: **48.500,00 €** (Quarantottomilacinquecento/00 €)

Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.: € 36.375,00

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Stato di possesso : libero.

Relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica, si riporta quanto scritto nella perizia estimativa in atti, a firma dell'arch. Manuel Lazzara: *“L'immobile è stato interessato da interventi di modifiche distributive interne concernenti un secondo ampio vano che planimetricamente avrebbe dovuto*

*seguire il primo vano entrando, di fatto in parte è stato realizzato un disimpegno e un ripostiglio che precedono l'accesso a una stanza di dimensioni ovviamente ridotte. Tali interventi, se vorranno essere mantenuti non riconducendo la distribuzione dei luoghi a quella originaria, dovranno essere regolarizzati tramite DOCFA per un costo valutato adeguato di 500,00 €- Bipartizione del contatore luce e acqua nel vano scala che lo collega oltre che ai due immobili oggetto di esecuzione immobiliare, anche ad attività commerciale (bar pasticceria tabacchi)attigua a quota P.T. Il contatore luce e acqua dovrà essere ricondotto alle naturali utenze dei soli due immobili incidenti nel fabbricato per un costo valutato adeguato di 500,00 €, ma dimezzarsi perché da dividersi con l'altro immobile oggetto di esecuzione, indi raggiungendo un costo di 250,00 €. Va aggiunto il costo per l'attestato di prestazione energetica (APE) stimato per un costo di 200,00 €”*

Per maggiori delucidazioni si rimanda alla perizia tecnica, ove i costi di regolarizzazione sono stati indicati e già detratti dal prezzo di vendita.

## **Lotto 2)**

◆ **Immobile sito in Palermo, via Lorenzo Iandolino (già via Parrocchia) n. 74, iscritto al N.C.E.U. di Palermo al F. 4, Part. 284, Sub. 2, P.1, zona censuaria 5, categoria A/3 (da ricondursi a C/2), classe 6, consistenza vani 2,5, rendita Euro 94,25,**

**Prezzo base d'asta: 19.000,00 € (Diciannovemila/00 €)**

**Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.: € 14.250,00**

**Cauzione: 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00**

**Stato di possesso: occupato da terzo detentore senza titolo.**

Relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica, si riporta quanto scritto nella perizia estimativa in atti, a firma dell'arch. Manuel Lazzara : *“L'immobile è piuttosto ascrivibile a categoria C/2 in quanto l'unica destinazione compatibile è quella di locale tecnico/sgombero poiché lo stesso rientra nelle deroghe volumetriche ai sensi delle Norme Tecniche di attuazione dell'attuale vigente P.R.G. Pertanto l'iter per la regolarizzazione dello stesso prevederà la presentazione ai sensi dell'art. 21 della L. 64/74 o del D.P.R. 380/01 in primis al Genio civile del decreto di sussistenza per una spesa presunta compreso oneri di circa 3.000,00, a seguire presentazione al Comune (Sportello SACE) del Permesso di Costruire in Sanatoria (PDCS) per il dovuto completamento dell'iter burocratico, per una spesa prevista compreso oneri professionali, diritti di segreteria e oblazioni, di circa 7.000,00 €. Al termine di detto iter si presenterà all'Agenzia delle Entrate nuova planimetria catastale (che corrisponderà alla planimetria dello stato di fatto, ma chiuso il muro divisorio che oggi collega l'immobile alla particella 3635), e domanda di cambiamento di*

*destinazione verso la dovuta categoria C/2, per una spesa prevista compreso oneri professionali, diritti di segreteria e oblazioni, di circa 1.050,00 € (comprese spese tecniche restituzione planimetrica). Il balcone può essere regolarizzato all'interno del procedimento di cui sopra, nei costi previsti, in quanto non fa cubatura. L'immobile, come detto, dovrà essere separato dalla particella 3635 attraverso il ripristino del muro divisorio, con un costo presunto di 500,00 € per opere murarie, opera da effettuarsi prima del citato iter da intraprendersi per la regolarizzazione. Il contatore luce e acqua inoltre dovrà essere ricondotto alle naturali utenze dei soli due immobili incidenti nel fabbricato per un costo valutato adeguato di 500,00 €, ma da dimezzarsi perché da dividersi con l'altro immobile oggetto di esecuzione, indi raggiungendo un costo di 250,00 €. Va aggiunto il costo per l'attestato di prestazione energetica (APE) stimato per un costo di € 200,00 €. Per maggiori delucidazioni si rimanda alla perizia tecnica, ove i costi di regolarizzazione sono stati indicati e già detratti dal prezzo di vendita.*

\*\*\*

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista, individuando quale gestore la società Gara Virtuale.

Gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico.

## **MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA**

### **OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)**

#### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE**

Ogni offerente dovrà depositare dichiarazione di offerta in carta legale (munita di marca da bollo da € 16,00) presso i locali del professionista delegato Avv. Carmela Castello siti in Palermo, via Catania 15, entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte, a norma dell'art. 571 c.p.c., previo contatto telefonico al num. 3385017603. E' ammessa a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, personalmente, ovvero a mezzo di avvocato, anche ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

L'offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579 comma 3, è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata procura notarile in data antecedente alla vendita.

#### **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa, indicante esclusivamente il nome della persona che materialmente la deposita (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista delegato e la data della vendita, senza alcun'altra indicazione o segno distintivo, ai sensi dell'art. 571 ultimo comma c.p.c., e dovrà indicare:

- Il numero del lotto per il quale l'offerta è proposta e, comunque, i dati identificativi anche

catastali dell'immobile per il quale s'intende presentare l'offerta;

- il prezzo offerto che, comunque, non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre 1/4 del valore del lotto indicato nel presente avviso, fermo restando quanto disposto dal terzo comma dell'art. 572 c.p.c.;
- il tempo e modo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotta la cauzione, nonché delle spese di trasferimento; l'offerta dovrà prevedere un termine, non prorogabile, per il pagamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- cognome, nome, luogo e data di nascita, attività, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale;
- se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge, se in comunione legale, allegando copia del documento di identità e codice fiscale del coniuge;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi della stessa, inclusa la Partita Iva o il Codice Fiscale, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza, avente validità legale;
- dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con avvertimento che in mancanza ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo;
- L'espressa dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima, con particolare riferimento alla situazione urbanistica e degli impianti di cui l'immobile è eventualmente dotato, dispensando 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;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta ai sensi degli artt. 571 e 573 c.p.c..

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- In particolare, il soggetto offerente dovrà nella formulazione dell'offerta esprimere esplicito consenso al trattamento dei dati personali, che saranno rigorosamente utilizzati esclusivamente per le formalità afferenti alla disposta vendita.

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE

Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni.

Assegno circolare non trasferibile o copia della ricevuta di esecuzione del bonifico bancario.

Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato.

Copia avente validità legale del certificato camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente e copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.

Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore.

Originale della dichiarazione del coniuge – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Unitamente all'offerta, dovrà essere depositata una cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto, mediante:

A) bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato a Proc Esecutiva 473/2021 Trib Pa, coordinate IBAN IT66 R010 0504 7730 0000 0007 639, con unica causale “versamento cauzione con indicazione del lotto” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura) ed allegato alla offerta; la cauzione dovrà risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, a pena di esclusione della stessa;

B) assegno circolare non trasferibile intestato al “Proc Esecutiva 473/2021 Trib Pa lotto n.” (indicare il numero del lotto per il quale si partecipa - requisito di validità della cauzione-), nonché la fotocopia di detto assegno.

Al riguardo, si precisa che in caso di più offerte presentate per il medesimo prezzo, ai fini dell'individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c. sarà preferita quella per la quale è stata versata la cauzione più alta.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione verrà immediatamente restituita al termine della gara.

4) L'offerta è irrevocabile e vincolante, salvi i casi previsti dall'art. 571 c.p.c.

#### **OFFERTA TELEMATICA**

##### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE**

Le offerte telematiche dovranno essere presentate da un utente obbligatoriamente in possesso di una propria casella pec, inviando all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvpdgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvpdgsia@giustiziacert.it) il modulo precompilato Offerta Telematica scaricabile sul portale ministeriale.

All'uopo, gli interessati potranno consultare il Manuale Utente reperibile sul sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito con D.M. 32/2015, al quale occorrerà fare riferimento per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita che lo ha generato, anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (artt. 12 ss) e depositate secondo le indicazioni riportate nel manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite pubbliche.

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'articolo 12 c. 5 II periodo dm n. 32/2015).

## **2. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

In particolare, le offerte telematiche dovranno contenere:

- I dati identificativi dell'offerente;
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura ed il numero di ruolo generale della stessa;
- I dati identificativi del bene, il numero del lotto per il quale l'istanza è proposta e la descrizione dello stesso nonché i dati catastali;
- L'indicazione del referente della procedura nonché della data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- L'indicazione del prezzo offerto e dell'importo versato a titolo di cauzione;
- I dati identificativi del bonifico effettuato per il versamento della predetta cauzione (data, numero di CRO, codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ai fini dell'eventuale restituzione della medesima);
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/15, nonché eventuale recapito di telefonia mobile. Il soggetto interessato, prima di procedere con l'inserimento dell'offerta, deve dare esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Il presentatore, compilata l'offerta e prima di concluderne l'invio, dovrà obbligatoriamente confermarla, effettuare il pagamento del bollo digitale richiamando il codice hash generato automaticamente e, infine, firmarla digitalmente ai sensi dell'articolo 12, c. 5 dm n.32/2015. Una volta trasmessa la busta contenente l'offerta telematica, non sarà più possibile cancellarla o modificarla. Le offerte telematiche sono cifrate, così come gli eventuali documenti allegati, mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita telematica.

## **3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA TELEMATICA**

- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non

potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 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 legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc..., effettuate in separato modulo;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

#### **4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'istanza di partecipazione dovrà essere allegato, a pena di esclusione, bonifico dell'importo relativo alla cauzione (10% del prezzo offerto), da eseguirsi sul conto corrente intestato a: Proc Esecutiva 473/2021 Trib Pa, coordinate IBAN IT66R0100504773000000007639, con unica causale "versamento cauzione" con indicazione del lotto" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, dovrà risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, a pena di esclusione della stessa.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo della cauzione verrà restituito con bonifico sul conto corrente indicato dall'offerente in domanda

#### **5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia

dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

\*\*\*

L'offerta sarà esclusa:

- a) se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità su indicate, in misura almeno pari al decimo del prezzo da lui proposto;
- b) se il prezzo è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo determinato nel presente avviso;
- c) se sono indicati termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento superiori a quelli previsti nel presente avviso;
- d) le offerte prive della sottoscrizione dell'offerente.

- Qualora s'intenda intestare il bene a più soggetti, l'istanza di partecipazione dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti ai quali dovrà essere intestato il bene.

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le offerte telematiche-criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta ed alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al professionista delegato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore della vendita; le buste presentate con modalità cartacea saranno inserite dal professionista delegato nella predetta piattaforma onde farle visionare anche agli utenti connessi telematicamente in forma anonima.

Il professionista delegato dovrà preliminarmente verificare la regolarità formale delle offerte e delle cauzioni prestate, onde dichiararle ammissibili.

Gli offerenti telematici ammessi riceveranno via e-mail l'invito a connettersi al portale e le credenziali di accesso nonché, prima dell'avvio della gara, il "pin asta" identificato in un codice numerico utilizzabile per effettuare eventuali rilanci.

Il professionista procederà al vaglio di tutte le offerte con le seguenti avvertenze:

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore di non oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base d'asta, la stessa sarà accolta quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, giusto il disposto dell'art. 572, co. 3 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte valide:

il delegato inviterà tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, della

cauzione prestata, delle forme e dei modi e tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia 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,

i rilanci in aumento non potranno essere inferiori a quanto dinanzi indicato rispettivamente per ciascun lotto; il professionista disporrà l'aggiudicazione allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che vi siano ulteriori rilanci on-line o analogici.

1) qualora l'ultima offerta formulata sia pari o superiore al prezzo base, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente;

2) qualora l'ultima offerta formulata sia pari o superiore al prezzo minimo, ma inferiore al prezzo base, si applicherà il disposto dell'art. 572, comma 3 c.p.c.;

-In caso di mancata adesione alla gara,

1) il bene sarà senz'altro aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta;

2) qualora la migliore offerta sia di importo pari o superiore al prezzo minimo, ma inferiore al prezzo base, si applicherà il disposto dell'art. 572, comma 3 c.p.c..

\*\*\*

Qualora siano state tempestivamente presentate istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c. ed il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573 comma 2 c.p.c., il delegato non farà luogo all'aggiudicazione e 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 dall'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). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L'Ufficio 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 pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

## **TERMINI PER IL SALDO PREZZO E DIRITTI E SPESE DI TRASFERIMENTO**

### **SALDO PREZZO**

Per ciò che attiene al pagamento del prezzo di aggiudicazione, il residuo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione, dovrà essere versato alla procedura nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, con le stesse modalità in precedenza indicate (alternativamente assegni circolari non trasferibili o bonifico bancario, con causale "Proc Esec.473/2021 Trib Pa — saldo prezzo con indicazione del numero del lotto").

Nel caso in cui per il pagamento del prezzo l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo bancario, il delegato prenderà contatto con l'istituto di credito erogante e con il notaio per l'iscrizione dell'ipoteca sul bene. In tal caso, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'Istituto di credito mutuante a mezzo assegno circolare intestato alla procedura o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. L'istituto di credito dovrà anche consegnare al delegato copia conforme del contratto di finanziamento e l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituire direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Con il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, ove non dichiarato all'atto dell'aggiudicazione dovrà farne richiesta, rendendo le relative dichiarazioni e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

### **SPESE DI TRASFERIMENTO**

Le spese di vendita dovranno essere versate nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a " Proc Esecutiva 473/2021 Trib Pa SPESE di trsferimento lotto n. (con indicazione del numero del lotto di riferimento), o mediante bonifico sul c/c intestato a: Proc Esecutiva 473/2021 Trib Pa, coordinate IBAN IT66R0100504773000000007639 indicando come causale "SPESE di trasferimento lotto n. (con indicazione del numero del lotto di riferimento) nella misura presuntivamente determinata del 15% del prezzo di aggiudicazione, e comunque non inferiore a €

4.000,00 (euro quattromila/00), salvo conguaglio e/o diversa quantificazione in caso di documentato diritto a particolari agevolazioni fiscali, che sarà determinata e comunicata all'aggiudicatario dal Professionista delegato.

Se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara.

In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura commisuratagli dal delegato, entro il termine di 15 giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

In caso di mancato deposito entro il termine stabilito del saldo prezzo e di ogni altra somma dovuta, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

Compite le operazioni di trasferimento l'eventuale residuo sulle somme versate sarà restituito e documentato in rendiconto.

### **OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando in sede di gara originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data antecedente alla vendita stessa.

\*\*\*

La presentazione dell'offerta e la partecipazione all'asta presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutti relativi diritti ed obblighi, nonché le eventuali pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, se legalmente costituite. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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 in perizia, non potranno dar luogo ad

alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli e sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., con spese a carico della procedura, salvo espressa diversa indicazione dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario è edotto che 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'aggiudicatario, mentre le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, si precisa che ricorrendone i presupposti di legge l'aggiudicatario potrà chiedere le agevolazioni richieste dalle normative vigenti in materia di acquisto di immobili.

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.

La vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

Per eventuali abusi edilizi l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti di legge, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 40 L. 47/85 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche e integrazioni.

Il cespite oggetto del presente avviso è meglio descritto nella relazione di stima, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega. A tal fine, un estratto del presente avviso verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, così come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c.

Inoltre, ai sensi del comma 2 del citato art. 490 c.p.c., copia del presente avviso e della relazione di stima del compendio posto in vendita verranno pubblicati sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio Aste.click del Gruppo Edicom ([www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)).

I locali del professionista delegato saranno aperti al pubblico oltre che nei giorni sopra indicati anche nel giorno feriale precedente a quello destinato all'apertura delle buste, dalle 9,30 alle 13,00, sempre previo contatto telefonico (tel.3385017603). Qualora il termine di presentazione delle offerte cadrà nel giorno di sabato, questo sarà anticipato al giorno precedente.

La visita dell'immobile può essere richiesta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>).

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni sull'immobile e per l'eventuale visione dello stesso si prega di contattare il professionista delegato e custode giudiziario (Avv. Carmela Castello), ai seguenti recapiti: tel. 3385017603 e-mail: [maricacastello@trinacria.it](mailto:maricacastello@trinacria.it)

Palermo, 29.04.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Carmela castello