

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

procedimento esecutivo annotato al n. 106 R.G. dell'anno 2022

Il esperimento di vendita

Il sottoscritto Avv. Antonio Palpacelli, con studio in Palermo in Via Libertà n. 171, professionista delegato, giusta ordinanza emessa dal G.Es. del Tribunale di Palermo in data 24-27.11.2023, al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento giudiziale indicato in epigrafe,

- vista la predetta ordinanza del Giudice dell'esecuzione con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Edicom S.r.l.;
- visti gli atti della procedura;
- visti gli artt. 569 e ss.c.p.c.;

AVVISA

Che il giorno 25.07.2024 alle h 11,30 e ss., presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) della società Edicom S.r.l., sita in Palermo in Via Generale Arimondi n. 2/q ed in via telematica, tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, procederà alle operazioni di vendita in modalità sincrona mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in ossequio al Decreto del Ministro della Giustizia del 26.02.2015 n. 32 del seguente compendio immobiliare, descritto nella relazione di stima come



LOTTO UNICO: piena proprietà di immobile ad uso abitativo di tipo civile facente parte di un edificio di edilizia economica-popolare, ubicato a Palermo in via Centuripe n. 56, piano terzo, salendo la scala a destra.

L'immobile è composto da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, tre camere, un servizio igienico, un ripostiglio, due balconi; le stanze sono dotate di propria apertura verso l'esterno, compreso il bagno, il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a 103,03 mq circa.

L'immobile risulta confinante a nord con la via Centuripe, a sud, sul retro prospetto, con area comunale, ad ovest con area libera ed in parte con proprietà aliena facente parte di un altro fabbricato, ad est con scala condominiale e proprietà aliena (f. 38, part.lla 1555, sub 9).

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al f. 38, part. lla 1555, sub 8 e non risulta munito di attestato di certificazione energetica 'A.P.E.'(D. Lgs. 192/05).

Il bene oggetto di pignoramento risulta, ad oggi, occupato dai debitori esecutati, oltre che dai di essi familiari.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, è stato costruito in ossequio alla Legge di costruzione del 26/11/1955 n. 1148, giusta Licenza n. 381 del 10 marzo 1962 ed affidato in gestione allo I.A.C.P. del Comune di Palermo.

L'immobile è munito di certificato di abitabilità n. 8406/1 del 12/10/1987, rilasciato dal Sindaco *pro-tempore* del Comune di Palermo, che ha consentito l'abitabilità a tutti gli immobili gestiti dallo I.A.C.P.del Comune di Palermo.

Il fabbricato di che trattasi, risulta edificato su area destinata a tal fine dal P.R.G., vigente, approvato con D.P.R. n. 110/A del 28/06/1962, a Z.T.O. "B2";



il P.R.G. vigente destina l'area a Z.T.O. B4b "parte di territorio urbanizzato sulla base di piani di edilizia economica-popolare o sovvenzionata realizzate dopo gli anni'50".

L'immobile oggetto del pignoramento risulta conforme alla planimetria catastale di impianto, fatta eccezione per l'intervenuta demolizione di due tramezzi interni al vano cucina, con conseguente aumento della consistenza del vano medesimo. La sopra descritta difformità può essere regolarizzata con la trasmissione di CILA tardiva che comporta, per opere già realizzate in assenza di autorizzazione, una sanzione pari a € 1.000,00 oltre diritti di istruttoria (come rilevato dall'esperto stimatore in sede di perizia del 07.08.2023).

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

Il **prezzo base**, determinato ai sensi dell'art.568c.p.c. è stabilito in € **66.007,50**.

L'**offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € **49.505,62** (prezzo base detratto il 25%).

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

La cauzione deve essere in **misura pari al 10% del prezzo offerto**, da versare secondo le modalità in seguito specificate.

L'immobile di cui sopra viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, con tutte le pertinenze, ragioni ed azioni ed eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti.

Il sopraindicato bene risulta meglio descritto nella relazione redatta dall'Esperto Stimatore, che potrà essere consultata dall'offerente presso lo studio del professionista delegato, ovvero visionata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul portale delle vendite pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.



VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

La vendita telematica c.d. sincrona mista costituisce una modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto, secondo la quale i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia telematicamente, sia comparando dinanzi al professionista delegato.

La partecipazione a questa tipologia di gara prevede che l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possano essere presentate sia in via telematica, sia in modalità analogica, ossia mediante il deposito dell'offerta (cartacea) presso il luogo indicato nell'avviso di vendita. In caso di gara, coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la stessa predetta modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità analogica (cartacea), partecipano alle operazioni di vendita comparando dinanzi al professionista delegato.

MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque, tranne il debitore, è ammesso a formulare l'offerta per l'acquisto del bene pignorato, e ciò personalmente ovvero 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 deve 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.583c.p.c.

A) OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

A.1. Modalità di presentazione dell'offerta.



Le offerte per la partecipazione alle vendite telematiche si presentano esclusivamente tramite un modulo web ministeriale, reperibile sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sul portale del gestore della vendita telematica EDICOM (<https://garavirtuale.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata relativa al lotto posto in vendita.

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

Per la presentazione dell'offerta con modalità telematica, l'offerente deve necessariamente

- disporre di una casella di posta elettronica certificata e di un dispositivo di firma digitale (D.M. n.32/2015);

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire entro le ore 13.00 del giorno precedente alla data della vendita, mediante l'invio all'indirizzo p.e.c. del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il sopraindicato modulo web precompilato.

L'offerta si intende 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.

Prima di procedere con l'inserimento dell'offerta, il soggetto presentatore della stessa, deve prestare il prescritto consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali, l'utente può accedere (in modalità lettura) alla maschera delle informazioni relative al lotto in vendita precedentemente selezionato.



Successivamente, l'utente può proseguire con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica), degli indirizzi di posta elettronica (ordinaria e certificata) e dei recapiti telefonici.

Il presentatore dell'offerta deve, inoltre, indicare il termine di pagamento (che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) del saldo prezzo ed inserire i dati identificativi del bonifico bancario (CRO) con cui ha provveduto al versamento della cauzione ed il di esso codice IBAN al fine della restituzione della cauzione, in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta per concludere la procedura di presentazione, deve obbligatoriamente provvedere alla conferma della stessa ed effettuare il pagamento del bollo digitale.

Deve, inoltre, firmare digitalmente l'offerta onde consentire l'invio della medesima completa e criptata al Ministero della Giustizia.

Nel caso in cui l'offerente risulti coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorre indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di potere trasferire ad entrambi il bene, nell'ipotesi di aggiudicazione; nel caso in cui l'offerente sia minorenne, occorre allegare la copia del documento di identità e la copia del codice fiscale, sia del soggetto offerente, sia del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché la copia del provvedimento di autorizzazione a formulare l'offerta medesima; nel caso in cui l'offerente risulti interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, occorre allegare la copia del documento di identità e del codice fiscale, sia del soggetto offerente, sia del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; infine, nel caso in cui l'offerente sia una persona giuridica, occorre allegare all'offerta i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione del rappresentante (ad es. procura speciale o certificato camerale).



Tali documenti possono essere allegati anche in copia per immagine.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, ovvero se risulta inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ovvero se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non è più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione.

Queste ultime vengono acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

A.2 Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua per il tramite di bonifico bancario sul conto corrente relativo alla procedura esecutiva n. 106-2022 R.G. Trib. Pa, avente il seguente codice IBAN **IT56K0200804642000106981010**, e ciò con la causale 'versamento cauzione'.

La disposizione di bonifico deve essere effettuata in tempo utile per consentire l'accredito sul conto corrente intestato alla procedura, prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente sopraindicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

La copia della disposizione di bonifico deve essere inserita (quale allegato) nella busta telematica contenente l'offerta, all'interno della quale deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico.



In ogni caso, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica Edicom ai seguenti contatti:

Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911, fax 041.5361923- sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;

E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;

Chat on line disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche www.garavirtuale.it;

B) OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

L'offerta analogica unitamente al relativo assegno per la costituzione della cauzione, deve essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia entro le ore **13,00** del giorno **24.07.2024**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Antonio Palpacelli, sito in Palermo in via Libertà n.171.

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, verranno annotati sulla busta il nome (previa identificazione) di chi materialmente provvede al deposito (che può essere anche persona diversa dall'offerente), 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, che risulta irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., deve essere effettuata in bollo (€ 16,00) e deve 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, dello stato civile e, se coniugato, del regime patrimoniale, ovvero con l'indicazione della denominazione, sede legale, partita I.V.A. e identificazione del legale rappresentante (se persona giuridica, società o altro ente), a cui deve essere, in caso



di aggiudicazione, intestato l'immobile; a tal proposito, si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale deve anche essere presente alle operazioni di vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge; se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori del minore ovvero dal tutore, previo rilascio di autorizzazione da parte del Giudice Tutelare; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale si applica l'art.583c.p.c.;

- 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 può 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 può essere superiore a 120 giorni;

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In difetto 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 della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e della certificazione/attestato di qualificazione energetica e manifestando la volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.



- 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, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- se persona giuridica, 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, risulta necessaria la produzione del verbale di assemblea della delibera di autorizzazione alla presentazione di offerta di acquisto e di partecipazione ad eventuale gara;
- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, deve essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita sopraindicato, ovvero nel caso di cauzione non versata o versata in modo e/o in misura difforme.

L'offerente deve allegare assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo-Procedure esecutive immobiliare n. 106/2022" (con indicazione del lotto per il quale si partecipa ed il nome del professionista delegato), per un importo almeno pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

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

Il professionista delegato precisa che la presentazione dell'offerta (telematica o analogica-cartacea) e la partecipazione alla vendita presuppongono l'integrale



conoscenza dell'ordinanza di delega (così come eventualmente integrata e/o modificata con le disposizioni rese con le circolari dei Giudici dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Palermo), dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.

ISTANZA 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., relativamente al 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 dall'art. 506 c.p.c. e dal 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 difetto il trasferimento è fatto a favore del creditore.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo il giorno 25.07.2024 alle h 11,30 e ss., presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) della società Edicom S.r.l., sita in Palermo in Via Generale Arimondi n. 2/q, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it,



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

Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare telematicamente, e ciò esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Pertanto, gli offerenti con modalità telematica riceveranno da parte del gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ed al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, e ciò almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, un invito a connettersi al di esso portale.

Viceversa, coloro che hanno presentato l'offerta con modalità analogica parteciperanno alle operazioni di vendita comparando personalmente (ovvero facendosi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile, rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto, depositata all'indirizzo sopraindicato dinanzi al professionista delegato) che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti con modalità telematica.

Sarà cura del professionista delegato verificare la validità delle offerte presentate (e ciò anche relativamente alla costituzione della cauzione) e la completezza della documentazione richiesta e provvedere alla abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

Tra un offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo non superiore a 3 minuti (tre minuti).

Qualora, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti, nonché degli offerenti che abbiano prestato



cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; il predetto consenso dovrà 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 autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista in virtù di provvedimento emesso in tal senso dal Giudice dell'esecuzione ed, ancora, 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 presso la Cancelleria competente.

MODALITA' DELLA VENDITA

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

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo indicato nell'avviso di vendita, e ciò in misura non inferiore ad un quarto, il delegato può dare luogo alla vendita nel caso in cui ritenga che non vi sia una seria e concreta possibilità di conseguire un prezzo superiore con una successiva vendita e, nel contempo, non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c. contenenti un offerta, non soltanto non inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita indicato, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 1 comma c.p.c., vale a dire non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, ovvero alla migliore



offerta, all'esito della gara, il delegato non dà luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

In caso di unico offerente, il bene potrà essere aggiudicato al medesimo anche se *off-line* o assente presso la sala aste al momento delle operazioni di vendita.

Se vi sono più offerte, il delegato invita, in ogni caso, tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto in ordine graduato dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento del 'saldo prezzo', nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Nel caso in cui sia stato determinante, ai fini dell'aggiudicazione del bene, il termine (inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita) indicato dall'offerente per il pagamento del 'saldo prezzo', detto termine deve essere obbligatoriamente rispettato, e ciò a pena di decadenza, dall'aggiudicatario.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 3 comma c.p.c., la procura notarile, rilasciata in data antecedente, deve essere consegnata dall'avvocato in sede d'asta.

FASE SUCCESSIVA ALL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto ovvero, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato.

A tal fine, in caso di credito fondiario, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito ed a fornire anche il codice



IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte del saldo prezzo da versare direttamente al fondiario, che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto.

Nel medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare una somma per oneri, diritti e spese di trasferimento, in misura (allo stato) presuntivamente determinata in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato, e ciò tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare e delle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario.

Ed invero, le spese derivanti dal trasferimento dei beni 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.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate.

Il saldo prezzo ed i predetti oneri, diritti e spese dovranno essere versati direttamente sul conto intestato a "Esecuzione Immobiliare n.106.2022 del Tribunale di Palermo, intrattenuto presso Unicredit S.p.a. e recante codice iban **IT56K0200804642000106981010**, con la causale "Proc. Esec. Imm. n. 106-2022 R.G. Es. versamento saldo prezzo lotto unico", ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo – Procedura esecutiva immobiliare n. 106-2022 – saldo prezzo lotto unico", da consegnare al professionista delegato.



Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo che può ascendere fino (nella sua misura massima) al 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 sopraindicato.

Ai sensi del D.M. del 22.01.2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e loro successive modifiche, 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, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica, rappresentando di volere assumere direttamente tali incombenze.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del T.U. del 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40 comma 6 della Legge del 28.02.1985 n. 47.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e dazioni, servitù attive e passive, meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento e che in questa sede deve intendersi ripetuta e trascritta; 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 all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata per alcun motivo.

A tal proposito, relativamente alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica ed alla conformità agli impianti, nel rimandare a quanto sul punto riportato nella perizia a firma dell'esperto stimatore, si avverte che resta a carico dell'aggiudicatario - che a tal fine si dichiarerà edotto, in seno all'offerta, dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti ed avendo esplicitamente dispensato dalla relativa produzione la procedura esecutiva - l'onere di dotare l'immobile sia della certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, sia della certificazione/attestato di qualificazione energetica.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, nonché di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia non possono dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e soltanto queste ultime saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; le altre formalità (a titolo esemplificativo fondo patrimoniale, provvedimento di assegnazione della casa coniugale, domande giudiziali, siano essi opponibili o non-opponibili), non verranno cancellate a spese e cura della procedura esecutiva ma, viceversa, resteranno a carico dell'aggiudicatario.



La proprietà del bene e di conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% relativa al compenso del delegato, oltre le spese generali in misura del 10% per le attività relative al trasferimento del bene e alla trascrizione della proprietà e la quota del 100% delle anticipazioni sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo, ivi compresi gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e nelle successive integrazioni.

A tal fine, copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché, unitamente alla relazione di stima (completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato) sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Per ulteriori informazioni in ordine alla vendita del bene immobile sopraindicato, si potrà contattare il sottoscritto Custode Giudiziario al seguente recapito 0917300436 (nei giorni di lunedì e mercoledì dalle h 16,00 alle h. 19,30), ovvero al seguente indirizzo di posta elettronica antonio.palpacelli@libero.it.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, si applicano le vigenti norme di legge.

Palermo li 25.05.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Antonio Palpacelli

