



## TRIBUNALE DI PALERMO

### Ufficio Esecuzioni immobiliari

Procedura di espropriazione R.G.E. n. 334/2022

Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli

Delegato Avv. Francesco La Iuppa (Delega n. 121/2024)

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato per le operazioni di vendita, Avv. Francesco La Iuppa, con studio in Palermo, Via Brunetto Latini n. 8, tel. 0915079494 indirizzo e-mail: [avv.laiuppa@gmail.com](mailto:avv.laiuppa@gmail.com) – PEC: [avv.laiuppa@pec.it](mailto:avv.laiuppa@pec.it)

- vista l'**ordinanza di vendita** del G.E. Dott. F. Minutoli del giorno 8 maggio 2024 con cui si è delegato il 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.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;
- vista l'ordinanza di nomina della società **Edicom** ([www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)) quale gestore della vendita telematica;
- esaminata la perizia di stima a firma dell'Arch. Francesco Atanasio depositata agli atti della procedura;
- considerato che la vendita è soggetta alla normativa sul **credito fondiario**,

### AVVISA

che il giorno **25 luglio 2024**, alle ore **9.00**, presso la sala aste di Edicom Servizi s.r.l., sita in Palermo, nella Via Gen. G. Arimondi n. 2/q, nonché telematicamente tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) avrà luogo la **vendita sincrona mista senza incanto** del seguente bene immobile pignorato **-LOTTO UNICO-** sito in Cinisi (PA), così descritto: Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Cinisi, Via Imbriani n. 302, posto al piano 2, interno 5, scala A, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Cinisi al foglio 13, particella 1438, sub 27 (ex sub.5) categoria A/3, classe 7, vani 4, rendita catastale € 296,96.

1) Il **prezzo base** del lotto unico, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., in conformità alla valutazione del CTU, è stabilito in € **53.200,00**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € **39.900,00** (prezzo base decurtato del 25%).

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

Stato dell'immobile: l'immobile è attualmente abitato dalla debitrice.

2) **Descrizione del bene posto in vendita.** L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificamente descritto nella CTU in atti, visibile sul portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) nonché reperibile su siti

www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al servizio aste.click, ed alla quale perizia si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione dei terzi, ove esistenti. 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. Di conseguenza, l'eventuale esistenza di 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 - non considerati anche se occulti e, comunque, non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. L'immobile, salvo espressa indicazione dell'aggiudicatario, sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. 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. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.es. in misura diversa da quella prevista nel periodo precedente. E' pure a carico dell'aggiudicatario l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile sia dell'attestato di prestazione energetica che della certificazione di conformità degli impianti alle norme di sicurezza, dispensando espressamente la procedura esecutiva dal produrre gli stessi. Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni contenute 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 l'attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze.

3) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare offerte per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura notarile anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare solo ove agli stessi sia rilasciata procura notarile in data antecedente la vendita, da consegnare al delegato in sede di gara: non è ammessa altra forma di rappresentanza.

4) 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.

5) L'offerente dovrà prestare una cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto.

6) L'offerta di acquisto, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., unitamente alla cauzione, versata secondo le modalità indicate per le offerte analogiche o telematiche di seguito descritte, dovrà essere depositata o trasmessa, a pena d'inefficacia, entro **le ore 13:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta.**

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

## **A) OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA (CARTACEA).**

L'offerta di acquisto analogica, **irrevocabile** ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà essere effettuata in carta legale, in bollo da € 16,00, e specificare, se persona fisica, nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo stato civile dell'offerente e al regime patrimoniale, se coniugato (con indicazione dei corrispondenti dati del coniuge nel caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale (sia dell'offerente che del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni). L'offerta presentata da società o da altro ente dovrà specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, le generalità del legale rappresentante, allegando copia del documento di identità in corso di validità, codice fiscale dello stesso e certificato del Registro delle Imprese aggiornato dal quale risulta l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale.

L'offerta presentata da minorenne dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia autentica.

In ipotesi di offerta presentata a mezzo di avvocato dovrà, inoltre, essere indicata la procura speciale notarile che ne giustifichi i poteri, rilasciata in data antecedente alla vendita, da consegnare al professionista delegato in sede di asta, nonché copia di valido documento di identità del procuratore e documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati.

L'offerta dovrà, altresì, contenere:

A) dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con espresso avvertimento che, in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria del Tribunale di Palermo ovvero presso lo studio del professionista delegato;

B) - L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce, la descrizione, con i dati catastali, e il numero del lotto dell'immobile per il quale la stessa è proposta;

C) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito per la vendita stabilito per la vendita e sopra determinato;

D) l'impegno a corrispondere al creditore fondiario entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione le somme ad esso dovute ai sensi della normativa sul credito fondiario, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e della perdita della cauzione, nonché l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo prezzo di acquisto, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, che - dedotta la cauzione e quanto versato al creditore fondiario- non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;

E) la dichiarazione di avere preso visione integrale e di conoscere l'ordinanza di vendita, la perizia di stima ed il presente avviso di vendita, nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che l'attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze;

F) l'indicazione, qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa), nonché ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto analogica dovrà essere depositata, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, in Palermo, Via Brunetto Latini n. 8, entro le ore 13:00 del giorno **24 luglio 2024**; all'esterno della busta saranno annotate, a cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, le generalità -previa identificazione con esibizione di valido documento di identità- di chi materialmente provvede al deposito (anche persona diversa dall'offerente), la data e l'ora della presentazione della busta, il nome del professionista delegato, nonché la data della vendita.

L'offerta dovrà essere accompagnata da una **cauzione** di importo non inferiore al **10%** del prezzo proposto, da prestarsi a mezzo **assegno circolare** non trasferibile intestato a "Trib. Pa Es. Imm. n. 334/2022 r.g.-lotto unico, delegato Avv. La Iuppa" ovvero a mezzo **bonifico bancario** sul conto corrente intestato a "Es. Imm. n. 334/2022 r.g. Tribunale di Palermo", intrattenuto presso Unicredit S.p.A., **IBAN: IT48U0200804642000107114279**, con causale "versamento cauzione lotto unico". Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura della busta; sia l'offerta che l'assegno (o il bonifico) dovranno essere inseriti a cura dell'offerente all'interno della busta, che sarà custodita in deposito presso lo studio del professionista delegato. **Il mancato versamento della cauzione, nella misura e nelle forme stabilite, determinerà l'inefficacia dell'offerta.**

## **B) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA.**

GESTORE DELLA VENDITA: società **Edicom**

L'offerta telematica deve essere conforme a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. D.M. n. 32/2015 e presentata tramite il modulo web "*offerta telematica*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata per partecipare ad un determinato esperimento di vendita e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita sul portale del gestore **www.garavirtuale.it**.

L'offerta deve essere sottoscritta con **firma digitale** ai sensi dell'art. 12, comma V, D.M. n. 32/2015, unitamente ai documenti allegati, e 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 si 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 IV, D.M. n. 32/2015 a mezzo "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*".

**Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente** (ovvero con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone).

A norma degli artt. 12 e seguenti del D.M. n. 32/2015, l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale da € 16,00 da pagarsi a mezzo di carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio

“pagamento bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it>), deve contenere:

- i dati identificati dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, denominazione) con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12, n. 2, D.M. n. 32/2015, se l'offerente risiede fuori dalla Stato italiano e, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dal Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati i corrispondenti dati del coniuge;

- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno, il numero di ruolo della stessa, il numero del lotto e la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura nonché la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito per la vendita;

- l'impegno a corrispondere al creditore fondiario entro il termine massimo di centoventi giorni dall'aggiudicazione, le somme ad esso dovute ai sensi della normativa sul credito fondiario, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e della perdita della cauzione, nonché l'indicazione del modo e del tempo del pagamento del residuo prezzo di acquisto, nonché dei diritti e delle spese di trasferimento, che -dedotta la cauzione e quanto versato al creditore fondiario- non potrà essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'entità della cauzione versata, che deve essere pari almeno al **10%** del prezzo offerto, nonché la data, l'orario, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. La cauzione dovrà essere versata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a “*Es. Imm. n. 334/2022 r.g. Tribunale di Palermo*”, intrattenuto presso Unicredit S.p.A., IBAN: **IT48U0200804642000107114279**, con causale “**versamento cauzione lotto unico**”. **Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura della busta**; in caso contrario, l'offerta verrà esclusa;

- la dichiarazione di avere preso visione integrale e di conoscere l'ordinanza di vendita, la perizia di stima ed il presente avviso di vendita, nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che l'attestato di prestazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze;

- l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste, nonché del numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste dalla legge.

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti previsti per la presentazione dell'offerta in modalità analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione, in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privo 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 può essere allegata anche in copia per immagine.

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 **contact center** dedicato al numero di telefono **041/8622235**.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso (24 luglio 2024, ore 13:00), se il prezzo offerto è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base stabilito per la vendita e nel caso di cauzione versata in misura inferiore o non versata: **per cauzione non versata si intende anche quella che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.**

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma I, D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento, oppure con modalità cartacea. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma I, D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente; in tale eventualità - ed in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

### **C) MODALITA' DELLA VENDITA**

1) Il giorno **25 luglio 2024**, alle **ore 09.00**, presso la sala d'aste di Edicom Servizi S.r.l., sita in Palermo, Via Gen. G. Arimondi n. 2/q, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), avrà luogo la vendita telematica. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita invierà a mezzo pec e a mezzo sms a coloro che hanno presentato offerta telematica l'invito a connettersi al portale a mezzo delle credenziali ricevute alla pec indicata dall'offerente. 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.

In presenza di offerte analogiche depositate presso lo studio del professionista delegato, lo stesso procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore: 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 in modalità telematica. Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto nel D.M. n. 32/2015.

Il professionista delegato nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte

d'acquisto ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 571 c.p.c., procedendo alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

2) In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, se essa è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base dell'immobile indicato nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato potrà far luogo alla vendita 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 dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo a norma dell'art. 590 bis c.p.c.). Nel caso invece in cui sono state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita ma si procederà all'assegnazione.

3) In presenza di pluralità di offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta con la modalità sincrona mista, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.: in caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€ 2.000,00**. Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il professionista delegato avrà inserito nel portale del gestore della vendita telematica i dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 120 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. Il professionista delegato provvederà ad inserire nel portale del gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al comma III dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (120 secondi) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà l'aggiudicatario.

4) Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il professionista 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 più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini della individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile nell'offerta stessa. 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.

Se, invece, sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata, nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile indicato nel presente avviso di vendita, il professionista delegato non farà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione del bene, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento della vendita ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma I, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita.

5) Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma III, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

6) In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario immediatamente dopo la conclusione delle operazioni di vendita; le cauzioni versate a mezzo di bonifico bancario saranno restituite, con identica modalità di pagamento, a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata, al netto delle commissioni bancarie entro il termine massimo di **dieci giorni** dalla conclusione delle operazioni di vendita.

#### **D) ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE.**

In caso di aggiudicazione, trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul **credito fondiario**, l'aggiudicatario, dedotta la cauzione, sarà tenuto a versare direttamente in favore del creditore fondiario entro il termine indicato nell'offerta, che in ogni caso non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, la parte del saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura dell'80% fino alla concorrenza del credito assistito da privilegio per capitale interessi e spese e accessori, così come sarà comunicato dal professionista delegato; il restante 20% del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione e l'importo versato direttamente al creditore fondiario) dovrà essere versato, entro il termine massimo di **centoventi giorni** dalla aggiudicazione, sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Entro lo stesso termine l'aggiudicatario è tenuto al pagamento delle spese e degli oneri conseguenti all'acquisto del bene, presuntivamente determinati nella misura del **15%** del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che verrà comunicata dal professionista delegato (con lettera racc.ta o PEC) presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, tenuto conto anche dell'eventuale versamento di quanto dovuto a titolo di IVA. In detto ultimo caso l'importo richiesto dovrà, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, essere corrisposto entro e non oltre il termine di quindici giorni dalla ricezione della richiesta.

I versamenti dovuti in caso di aggiudicazione dovranno essere effettuati a mezzo distinti bonifici bancari sul conto corrente intestato a "**Es. Imm. n. 334/2022 r.g. Trib. Palermo**" con **IBAN: IT48U0200804642000107114279**, con causale, rispettivamente, "**saldo prezzo**" e "**spese accessorie**" ed indicazione del numero di lotto, ovvero mediante **distinti assegni circolari non trasferibili** intestati a "**Trib. Palermo Es. Imm. n. 334/2022 r.g. - lotto unico**", con indicazione del nome del **professionista delegato**.

Nel caso di bonifico bancario il termine di pagamento si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura. I termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese sono perentori e non prorogabili e sono soggetti alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto. **In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese accessorie entro il termine stabilito, 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.**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia si rimanda alla consulenza tecnica in atti, il cui contenuto deve intendersi integralmente riportato e trascritto nel presente avviso di vendita. Si evidenzia in proposito che, per quanto risulta dall'anzidetta relazione, l'immobile fa parte di un fabbricato a prevalenza residenziale risalente agli anni '80, posto nella via Imbriani 302, in zona semi centrale del Comune di Cinisi edificata in difformità alla Concessione Edilizia n. 37 del 27/11/1980 e poi sanata con Istanza di Condonò L.47/85, n.1522, prot. 8292 del 31/07/86, pratica conclusa col rilascio ai nuovi proprietari della Concessione Edilizia in Sanatoria n.4/2010. Per ciò che concerne l'appartamento pignorato, dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata al N.C.E.U., risultano difformità consistenti in: ampliamento abusivo dell'appartamento con chiusura della terrazza e modifica del prospetto; realizzazione di un servizio wc in parte sulla terrazza ed in parte sulla veranda; modifica della distribuzione interna con la creazione di un tramezzo che divide in 2 vani l'originario ambiente cucina, pertanto, l'immobile è irregolare sotto il profilo catastale; ed ancora il perito afferma che per dette variazioni non sono state rinvenute pratiche edilizie, presso il Comune di Cinisi, che ne giustificano la regolarità.

In ogni caso, l'aggiudicatario, per eventuali opere abusive potrà, ove ne ricorrano i presupposti avvalersi delle norme di cui agli artt. 46, comma V, d.P.R. n. 380/01 e 40, comma VI, L. n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni nel rispetto e nell'osservanza dei termini prescritti dalla legge e richiedere, ove acquisti immobili ad uso abitativo e relative pertinenze non agendo nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, che, in deroga all'art. 44, comma I, d.P.R. n. 131/1986, la base imponibile ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi IV e V, d.P.R. n. 131/1986, fatta salva l'applicazione dell'art. 39, comma I, lett. D), ultimo periodo, d.P.R. n. 600/1973.

Per maggiori informazioni sulla vendita, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al Custode giudiziario, avv. Francesco La Iuppa, con studio in Palermo, Via Brunetto Latini n. 8 ([avv.laiuppa@gmail.com](mailto:avv.laiuppa@gmail.com) - tel. 091.5079494). La visita del bene può essere richiesta esclusivamente utilizzando il portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) e dovrà essere avanzata entro e non oltre **10 giorni** prima della data fissata per la vendita. Eventuali richieste pervenute con modalità differenti oppure oltre il termine indicato, saranno accettate con riserva.

Il lotto posto in vendita è attualmente abitato dalla debitrice.

Lo studio del professionista delegato è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 8.00 alle ore 13.00, con esclusione dei giorni festivi. La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge ed a quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega. A tal fine copia del presente avviso sarà pubblicato sul **Portale delle Vendite Pubbliche**, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sui portali collegati al servizio **aste.click** offerto dal Gruppo Edicom.

Palermo, 30 maggio 2024

Il Custode Giudiziario e Professionista Delegato

*Avv. Francesco La Iuppa*