

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**

**SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. FABRIZIO MINUTOLI**

**PROCEDURA ESPROPRIATIVA IMMOBILIARE N. 468/2021 R.G.E. - REG. DEL. N. 75/2024**

**PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. GIUSEPPINA LACCA**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO SINCRONA MISTA**

**I ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il Professionista delegato, **Avv. Giuseppina Lacca**;

- vista l'ordinanza del G.E. con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in data 20.3.2024, nominando quale gestore della vendita telematica la società **Edicom**;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del bene pignorato;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla **normativa sul credito fondiario** e che è stata formulata nei termini istanza ex art. 41 T.U.B.

**AVVISA**

che il giorno **26 SETTEMBRE 2024 ore 16:00 e ss.** presso la **sala Aste Telematiche**, sita in Palermo, Via Generale Arimondi n. 2q, **nonché** in via telematica **tramite la piattaforma www.garavirtuale.it**, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con 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 base al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32, tramite gestore delle vendite telematiche **Edicom**, della **piena proprietà** del seguente immobile:

### **LOTTO UNICO**

**Abitazione in villini**, sita in Carini (PA), Contrada Leva, Via Dell'Amicizia n. 28, ubicata a piano terra, con terrazzo di copertura calpestabile raggiungibile da una scala esterna metallica a chiocciola posta sul lato destro del fabbricato; composta da ingresso su unico ambiente soggiorno-cucina, camera da letto matrimoniale, cameretta, ripostiglio, wc con doccia; identificata al N.C.E.U. del Comune di Carini, al **foglio 7, particella 1729, subalterno 3** (già al Catasto Fabbricati subalterni 1-2 ed al Catasto Terreni particelle 1729-1730-1731-1732, queste ultime in parte area di sedime su cui ricade l'immobile ed in parte pertinenza esclusiva), categoria A/7, classe 6, vani 5, superficie catastale totale 114 mq., superficie catastale escluse aree scoperte 94 mq., rendita catastale € 322,79, Via Dell'Amicizia n. 28, piano T-1; ed **appezzamento di terreno**, su cui insiste una **stradella in uso comune** anche ad altri immobili, identificato al N.C.T. del Comune di Carini al foglio 7, **particella 1734**, qualità agrumeto, classe 3, superficie 64 mq, reddito dominicale € 2,12, reddito agrario 0,74, e **particella 1736** qualità agrumeto, classe 3, superficie 23 mq, reddito dominicale € 0,76, reddito agrario 0,27.

Come indicato nella relazione di stima, l'immobile è provvisto di aree esterne di pertinenza per una superficie complessiva di 629 mq, inclusi due porticati coperti, l'uno posto sul fronte principale e l'altro sul retro, quest'ultimo con un forno a legna in muratura; inoltre l'immobile è circondato da un giardino, in parte pavimentato, dove si trova la zona parcheggio, ed in parte a prato, dove insiste una piscina non regolarizzata in muratura, interrata di circa 5x10 m e profondità variabile da 1 a 2,5 m; l'appartamento indipendente ha una superficie complessiva di mq. 237,07, inclusi i due porticati.

Come indicato altresì nella relazione di stima le particelle di terreno 1734 e 1736 sono occupate da una stradella. Su dette particelle si è costituita una servitù apparente di passaggio, in quanto la stradella è in uso comune anche ad altri immobili (detta servitù non risulta menzionata nell'atto di acquisto da parte dell'esecutata del 29.06.2009 trascritto il 3.07.2009 ai nn. 53576/37467,

mentre viene menzionata nell'atto originario di compravendita del terreno del 17.05.1978 trascritto il 29.05.1978 ai nn. 18880/15800)

**Superficie commerciale: 237,07 mq.**

**Stato attuale: occupato giusta locazione opponibile alla procedura.**

**Prezzo base di vendita: € 112.555,00 (euro centododicimilacinquecento cinquantacinque/00).**

**Offerta minima efficace: € 84.416,25 (euro ottantaquattromilaquattrocentosedici/25).**

**Rialzo minimo, in caso di gara tra più offerenti: € 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

\*\*\*\*\*

- Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato personalmente o a mezzo avvocato anche ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati.

A tale riguardo si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art 579 c.p.c. co 3, è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre 3 giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

- Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

-Le **offerte di acquisto** analogiche (cartacee) e/o quelle telematiche dovranno essere rispettivamente **depositate o inviate entro le ore 13:00 del giorno antecedente la celebrazione dell'asta (25 SETTEMBRE 2024).**

- Le offerte di acquisto analogiche (cartacee) e/o telematiche dovranno prevedere un termine improrogabile per il pagamento del saldo prezzo e delle spese, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.

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

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

**1) L'offerta analogica in bollo da € 16,00**, unitamente al relativo assegno per la cauzione, **dovrà essere depositata in busta chiusa** e priva di qualsiasi segno di identificazione, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del 25 SETTEMBRE 2024 presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Giuseppina Lacca** sito in Palermo, Via XII Gennaio n. 5.

Il deposito dell'offerta - che potrà essere materialmente effettuato dall'offerente o da persona diversa dall'offerente - dovrà avvenire nei giorni di apertura al pubblico (martedì e giovedì dalle ore 16.00 alle ore 19.00), esclusi i giorni festivi, nonché nel giorno feriale antecedente la vendita (**25 SETTEMBRE 2024**) dalle ore 10.00 alle ore 13.00; **sulla busta dovranno essere annotati, a cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta**, le generalità di chi materialmente deposita l'offerta, previa identificazione mediante l'esibizione di un valido documento d'identità, la data e l'ora del deposito della busta, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte.

**L'offerta dovrà in ogni caso specificare:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- Se l'offerente è persona fisica: nome, cognome, data di nascita, codice fiscale, indicazione dello stato civile e -se coniugato - del regime patrimoniale; in caso di comunione legale dei beni andranno indicati anche i dati anagrafici ed il codice fiscale del coniuge. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulta attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo.

## STUDIO LEGALE

Avv. Giuseppina Lacca

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091.7303140

e-mail: [esecuzioneipalermo@gmail.com](mailto:esecuzioneipalermo@gmail.com); [giuseppinalacca@pecavvpa.it](mailto:giuseppinalacca@pecavvpa.it)

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

- Se l'offerente è persona giuridica o altro ente: denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che, **a pena di inefficacia**, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo di vendita indicato nel presente avviso di vendita (offerta minima efficace).
- l'indicazione del modo e del tempo del pagamento, che non potrà essere superiore a **centoventi** giorni dall'aggiudicazione;
- l'indicazione -nel caso di offerta presentata da più soggetti- di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e della perizia di stima dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione di volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;
- la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Palermo; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- l'indicazione, qualora s'intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (ad es. agevolazione "prima casa", tassazione al valore catastale di cui all'art. 52 commi 4 e 5 D.P.R. 131/1986);
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente. A tale riguardo si precisa che:

## STUDIO LEGALE

Avv. Giuseppina Lacca

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091.7303140

e-mail: [esecuzioneipalermo@gmail.com](mailto:esecuzioneipalermo@gmail.com); [giuseppinalacca@pecavvpa.it](mailto:giuseppinalacca@pecavvpa.it)

- Se l'offerente è un minore ovvero un interdetto/inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà o la tutela/curatela.
- Se l'offerente è persona giuridica o altro ente: l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante.

### **All'interno della busta l'offerente dovrà allegare:**

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a "*PROC. ESEC. IMM. N. 468/2021 R.G.ES. TRIB. DI PALERMO - lotto unico*" per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione; ove detto assegno non risulterà inserito nella busta, l'offerta sarà

#### **esclusa.**

- Se l'offerente è persona fisica, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di soggetti andranno inserite altrettante fotocopie); in caso di offerente che sia coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà essere allegata anche copia del documento di identità e del codice fiscale del proprio coniuge.

- Se l'offerente è persona giuridica o altro ente dovrà essere allegata visura camerale aggiornata attestante l'attuale vigenza della società o dell'ente ed i relativi poteri di rappresentanza legale, 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, dovrà essere allegato il verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara.

- Se l'offerta sia presentata nell'interesse di un minore ovvero interdetto/inabilitato dovrà essere allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.
- Se l'offerta sia presentata a mezzo di avvocato, anche per persona da nominare, dovrà essere allegata **procura speciale notarile** - rilasciata, **a pena di invalidità dell'offerta**, in data

antecedente alla data dell'asta nonché copia di un valido documento di identità dell'avvocato e di uno comprovante l'appartenenza del medesimo all'Ordine degli Avvocati.

In caso di mancata aggiudicazione, al termine delle operazioni di vendita saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari gli assegni depositati a titolo di cauzione.

### **OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA**

#### **(Gestore della vendita: Edicom)**

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno antecedente** la data fissata per la vendita (**25 SETTEMBRE 2024**), tramite il modulo web "offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore **[www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**.

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)** e s'intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Dal momento del deposito l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

**Allo stato non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"**, ai sensi dell'art. 12 co 4 del D.M. n. 32/2015.

- L'offerta telematica di acquisto, con **bollo virtuale** da pagarsi a mezzo carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi Telematici <https://pst.giustizia.it> dovrà essere sottoscritta con **firma digitale** ai sensi dell'art. 12 co. 5 del D.M. n. 32/2015.

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

Pertanto:

- o se l'offerente è un minore o un interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere firmata digitalmente da chi ne esercita la potestà o la tutela/curatela;
- o se l'offerente è persona giuridica o altro ente, l'offerta dovrà essere firmata digitalmente dal legale rappresentante munito dei poteri di rappresentanza;
- o ove l'offerta sia presentata a mezzo di (avvocato) l'offerta dovrà essere firmata digitalmente dal legale medesimo;

- l'offerta telematica di acquisto depositata con le modalità innanzi descritte è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ed, in ossequio a quanto prescritto dall' art 12. co 1 del D.M. n. 32/2015, dovrà contenere:

**a)** i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulta attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, come previsto dall' art 12. co 2 del D.M. n. 32/2015.

**b)** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

**c)** l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

**d)** il numero o altro dato identificativo del lotto;

**e)** la descrizione del bene;

**f)** l'indicazione del referente per la procedura;

**g)** la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

**h)** il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento.

Il prezzo offerto, **a pena di inefficacia**, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nel presente avviso di vendita (offerta minima efficace).

Il termine per il pagamento del prezzo (nonché delle spese) non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione;

i) l'importo versato a titolo di cauzione.

L' **importo della cauzione non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto**;

l) la data, l'orario e il numero **CRO** (o **TRN**) del **bonifico** effettuato per il versamento della **cauzione**. **Il bonifico deve indicare la causale "versamento cauzione lotto unico"**. Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. Ove la cauzione –versata mediante bonifico bancario– non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

**La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a "PROC. ESEC. IMM. N. 468/2021 R.G.ES. TRIB. DI PALERMO"**, intrattenuto presso Banca Popolare Sant'Angelo e recante codice **IBAN IT 18 G 05772 04620 CC 0940011393**;

m) il codice **IBAN del conto**, sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. n. 32/2015;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. n. 32/2015;

All'offerta telematica di acquisto dovrà essere **allegata, a pena di inefficacia, copia della contabile del versamento della cauzione** effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ("PROC. ESEC. IMM. N. 468/2021 R.G.ES. TRIB. DI

*PALERMO*”), acceso presso Banca Popolare Sant’Angelo, il cui **IBAN è IT 18 G 05772 04620 CC 0940011393 riportante la causale “versamento cauzione”**; ove la cauzione - versata mediante bonifico bancario - non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa.

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

Se l’offerta è presentata da più persone dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita, entro 10 giorni dalla data della asta, mediante bonifico a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata.

Un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica è disponibile tramite **call-center dedicato al n. 041.8622235**;

\*\*\*\*\*

**L’offerta di acquisto sia in formato analogico (cartaceo) sia in formato telematico non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato nel presente avviso ovvero se l’offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso, ovvero in misura inferiore al 10% del prezzo da lui proposto.**

#### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di terzo, a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

#### **CELEBRAZIONE DELLA VENDITA**

Il giorno **26 SETTEMBRE 2024 alle ore 16:00 e ss.** presso la **sala Aste Telematiche**, sita in Palermo, Via Generale Arimondi n. 2q, **nonché** in via telematica **tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)**, avrà luogo la vendita sincrona mista.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore della Vendita Telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale a mezzo delle credenziali ricevute al predetto indirizzo pec.

Un estratto di tale invito verrà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta telematica.

Alle operazioni di vendita senza incanto possono partecipare gli offerenti.

L'identificazione dei partecipanti che hanno formulato l'offerta con modalità telematica avviene mediante le credenziali di accesso al portale del Gestore della vendita telematica.

**Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità.**

**Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico (cartaceo) partecipano comparando personalmente innanzi al professionista delegato all'indirizzo innanzi indicato.**

A norma dell'art. 571 c.p.c. il professionista delegato procederà alla verifica della regolarità delle offerte presentate sia su supporto analogico (cartaceo) che in formato telematico.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate ed analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è altresì autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'Esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Si evidenzia che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624 bis c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

§§§§§§§§

Verificata la regolarità di tutte le offerte, il professionista delegato, a norma dell'art. 572 c.p.c., darà inizio alle operazioni di vendita.

In caso di presentazione di un'**unica offerta valida (analogica o telematica)**, si procederà alla deliberazione sulla stessa ai sensi dell'art. 572 c.p.c. L'offerta sarà senz'altro accolta qualora sia pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.

Se l'offerta è inferiore al prezzo base 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 degli articoli 588 e 590 bis c.p.c. contenenti

l'offerta di pagamento di una somma non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 co 1 c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

In caso di **pluralità di offerte valide (analogiche e/o telematiche)**, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, comunque, il Professionista Delegato terrà conto, dei seguenti criteri in ordine graduato: miglior prezzo offerto, entità della cauzione prestata, tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti il Professionista Delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

La gara, che si terrà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di verifica della regolarità di tutte le offerte riguardanti il lotto del presente avviso di vendita, salvo eventuali modifiche, che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e/o presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara sincrona mista.

**In caso di mancata adesione alla gara**, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (anche a favore di terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) - contenenti l'offerta di pagamento di una somma non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 co 1 c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - ed il prezzo

indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Professionista Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita.

Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti prive dei 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 miglior offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, comunque, il Professionista Delegato terrà conto, dei seguenti criteri in ordine graduato: miglior prezzo offerto, entità della cauzione prestata, tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

**In caso di adesione alla gara,** l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€ 5.000,00 (euro cinquemila/00) per il lotto in vendita.** Il Gestore della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio portale un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

L'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata entro i tre minuti successivi, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) - contenenti l'offerta di pagamento di una somma non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito

nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 co 1 c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione anche in caso di istanze di assegnazione presentate.

I dati contenuti nelle offerte presentate su supporto analogico (cartaceo) nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al professionista delegato sono riportati nel portale del Gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

**Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento al D.M. n. 32/2015.**

§§§§§§§§

Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita, ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione .

#### **FASE SUCCESSIVA ALL'AGGIUDICAZIONE**

- In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario entro il termine indicato nell'offerta o, in difetto di indicazione, entro il termine di **120 gg. (CENTOVENTI GIORNI)** dalla data di aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale), dovrà versare la parte del saldo prezzo, dedotta la cauzione, secondo gli importi e le modalità che gli verranno comunicati dal professionista delegato. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul 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 e 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 di 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. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. IMM. N. 468/2021 R.G.ES. TRIB. DI PALERMO – lotto unico"** da consegnare al Professionista Delegato ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (*"PROC. ESEC. IMM. N. 468/2021 R.G.ES. TRIB. DI PALERMO"*) acceso presso Banca Popolare Sant'Angelo, il cui **IBAN è IT 18 G 05772 04620 CC 0940011393**, riportante la **causale "Proc. N. 468/2021 R.G.E. versamento saldo prezzo - lotto unico"**.

**Nello stesso termine di 120 gg o nel minore termine indicato nell'offerta e con le medesime modalità** [assegno circolare non trasferibile intestato a *"PROC. ESEC. IMM. N. 468/2021 R.G.ES. TRIB. DI PALERMO - lotto unico"* ovvero bonifico bancario sul conto corrente intestato

alla procedura (“*PROC. ESEC. IMM. N. 468/2021 R.G.ES. TRIB. DI PALERMO*”), acceso presso Banca Popolare Sant’Angelo, il cui **IBAN è IT 18 G 05772 04620 CC 0940011393**, riportante la **causale “*Proc. N. 468/2021 R.G.E. versamento spese - lotto unico*”**] l’aggiudicatario dovrà versare altresì alla procedura **gli oneri, i diritti e le spese di trasferimento, nella misura forfetariamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio e diversa quantificazione, che sarà comunicata dal Professionista Delegato.

Nel caso di bonifico bancario il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato alla data dell’accredito sul conto corrente della procedura.

I termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese sono soggetti alla sospensione feriale dall’1 al 31 agosto.

Si precisa che il Professionista Delegato, solo all’esito dell’esperimento di vendita e tenuto conto dell’imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall’aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15 %, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell’aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l’aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo p.e.c. o racc. a/r), pena la decadenza dall’aggiudicazione.

- In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese 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.

§§§§§§§§§§§§

**Regolarità edilizia dell’immobile oggetto di vendita:** con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia si rende noto -come emerge dalla consulenza tecnica - che:

**LOTTO UNICO:**

➤ Dalla documentazione catastale versata in atti è emerso che l'unità immobiliare, ancorchè identificata al NCEU al fg. 7 p.lla 1729 subb 1 e 2, non risultava inserita in mappa. Anche le particelle 1729, 1730, 1731, 1732 che risultavano riportate e rappresentate al solo catasto terreni, di fatto sono in parte l'area di sedime su cui ricade l'immobile ed in parte pertinenza esclusiva. Le particelle 1734 e 1736 risultano invece occupate da una stradella. Su dette particelle si è costituita una servitù apparente di passaggio, in quanto la stradella è in uso comune anche ad altri immobili.

Relazionato il G.E. in merito alla necessità di regolarizzare, prima della vendita, i dati di identificazione catastale del compendio pignorato, la difformità catastale sul mancato inserimento in mappa dell'edificio e sul frazionamento delle particelle ancora riportate al solo catasto terreni, si è reso necessario da parte dell'esperto stimatore effettuare il censimento della situazione reale dei luoghi, effettuare la soppressione di tutte le particelle pignorate che sono all'interno del lotto edificato e costituire un'unica particella al Catasto Urbano.

Con ordinanza del 9.10.2023 il G.E. ha autorizzato l'esperto stimatore ad avvalersi di un tecnico ausiliario per effettuare il rilievo topografico e metrico con apposita strumentazione GPS, rilevando ed inserendo in mappa anche la piscina riscontrata sul lotto, ancorchè non regolarizzata dal punto di vista edilizio ed urbanistico, ed altri corpi accessori trovati in loco tra cui una tettoia posta a copertura del lastrico solare.

L'esperto stimatore ha eseguito inserimento in mappa (Pregeo) dell'immobile e Variazione Catastale riguardante un lotto di terreno edificato costituito dalle particelle 1729, 1730, 1731, 1732. Si è provveduto mediante strumentazione Topografica GPS alla rilevazione del lotto interessato oltre a quanto richiesto dalla normativa prevista dall'Agenzia delle Entrate di Palermo per eseguire l'inserimento in mappa (tipo mappale) del fabbricato principale oltre alle 2 tettoie e alla piscina insistenti nel lotto edificato. Successivamente è stato redatto un atto di aggiornamento catastale, denominato PREGEO "Tipo Mappale" presentato ed approvato dall'Agenzia delle

Entrate di Palermo in data 20.11.2023 prot. n. PA0161227. Con il tipo mappale si sono identificati e rappresentati in mappa Wegis il corpo di fabbrica principale, le 2 tettoie e la piscina, mentre la stradella di accesso al lotto costituita dalle particelle 1734 e 1736 non sono state oggetto di aggiornamento in quanto esterne al lotto edificato. Dopo l'approvazione dell'atto di aggiornamento catastale si è provveduto al censimento e alla variazione al catasto fabbricati dei manufatti. E' stato redatto un atto di aggiornamento catastale, denominato DOCFA, presentato ed approvato dall'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 23.11.2023 prot. n. PA0162855. Con la Variazione Catastale si sono identificati e rappresentati al Catasto fabbricati il corpo di fabbrica principale con corte esclusiva, le tettoie, la piscina ed il terrazzo con annessa tettoia in un'unica unità immobiliare identificata con la particella 1729 subalterno 3 nonché è stata effettuata la soppressione dell'unità immobiliare e il lastrico solare precedentemente censiti alla particella 1729 subalterni 1 e 2.

➤ Dal raffronto tra i grafici di rilievo e la planimetria catastale degli ex subalterni 1 e 2 nonché la planimetria di impianto allegata all'istanza di condono sono emerse diverse difformità. In primo luogo risulta variata la distribuzione interna degli ambienti, eliminata la separazione tra cucina e soggiorno, costituita da un w.c. prospiciente il corridoio; è stato realizzato un nuovo w.c. con doccia al posto della cameretta; è stato eliminato l'ingresso laterale ed in questa porzione di corridoio è stato realizzato un ripostiglio ed un piccolo disimpegno per accedere alla cameretta e al bagno. Di conseguenza sono stati modificati anche i prospetti, con l'eliminazione e l'aggiunta o modifica di finestre.

Sono state altresì realizzate due tettoie, una sul prospetto laterale sinistro, e una nel retro prospetto. E' stata inoltre realizzata la piscina interrata con struttura in cemento armato, nella porzione di giardino a sinistra dell'immobile.

Con l'allineamento catastale effettuato in data 20.11.2023 è stato depositato DOCFA ed è stata aggiornata la planimetria catastale, che risulta oggi conforme allo stato di fatto. Si rammenta che

## STUDIO LEGALE

Avv. Giuseppina Lacca

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091.7303140

e-mail: [esecuzioneipalermo@gmail.com](mailto:esecuzioneipalermo@gmail.com); [giuseppinalacca@pecavvpa.it](mailto:giuseppinalacca@pecavvpa.it)

l'immobile è oggetto di condono edilizio prot. 6781 del 21.03.1986 non ancora definito. Pertanto, poiché l'art. 7 della L.R. 2/22, che ha riscritto l'art. 28 comma 3 della L.R. 16/16, ha eliminato, allo stato attuale, la possibilità di presentare prima della definizione del condono edilizio, CILA tardiva o SCIA in sanatoria per la definizione di abusi minori commessi in immobili oggetto di condono successivamente alla presentazione dell'istanza, per la definizione dello stesso occorre ripristinare lo stato dei luoghi secondo la planimetria di impianto o gli elaborati di progetto allegati all'istanza di condono.

Dalle indagini esperite dal c.t.u. presso l'ufficio tecnico e l'ufficio condono del Comune di Carini è emerso che l'immobile è oggetto di condono edilizio presentato al Comune di Carini ai sensi della L. 47/85 con prot. 6781 del 21.03.1986. Alla luce di quanto riscontrato dall'esame del fascicolo l'esperto stimatore rappresenta che l'istanza di condono prot. 6781 del 21.03.1986 non risulta ancora definita, né con il rilascio della concessione in sanatoria, né con perizia giurata redatta ai sensi dell'art. 17 della L.R. 4/03 e m.i. L'istanza non risulta neppure denegata, in quanto tutte le integrazioni richieste e notificate erano state riscontrate dai vari proprietari. Tuttavia, allo stato odierno l'immobile presenta alcune criticità - riscontrate e rappresentate dall'esperto stimatore nella relazione di stima in atti - che lo rendono totalmente difforme dalla planimetria di impianto e dagli elaborati allegati all'istanza di condono. L'art. 7 della L.R. 2/22, che ha modificato l'art. 28 comma 3 della L.R. 16/16, ha eliminato, allo stato attuale, la possibilità di presentare prima della definizione del condono edilizio, CILA tardiva o SCIA in sanatoria per la definizione di abusi minori commessi in immobili oggetto di condono successivamente alla presentazione dell'istanza, pertanto per procedere alla definizione dell'istanza di condono ancora in corso occorre ripristinare lo stato dei luoghi secondo la planimetria di impianto o gli elaborati di progetto allegati all'istanza di condono, ripristinando di fatto tutte le difformità realizzate, inclusa la realizzazione della piscina, che, in quanto opera di pertinenza dell'immobile, non è suscettibile di regolarizzazione se non dopo aver regolarizzato l'immobile stesso.

## STUDIO LEGALE

Avv. Giuseppina Lacca

Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo

Tel./Fax 091.7303140

e-mail: [esecuzioneipalermo@gmail.com](mailto:esecuzioneipalermo@gmail.com); [giuseppinalacca@pecavvpa.it](mailto:giuseppinalacca@pecavvpa.it)

➤ Dal punto di vista urbanistico, come rappresentato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia di stima, le particelle 1729,1730,1731,1732,1734,1736 del foglio di mappa 7, su cui sorge l'immobile secondo il vigente PRG approvato dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente con Decreto n. 248 del 7.06.1983, ricade all'interno delle aree circoscritte in rosso da regolamentare con apposito Piano Regolatore Particolareggiato. Nel PRG adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 273 del 19.12.1980 le anzidette particelle hanno destinazione urbanistica di Zona E, verde agricolo, normata dall'art. 18 della NTA del PRG. Nelle zone E, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 71/78, come modificato dall'art. 6 L.R. 17 del 31.05.1994 e dalla L.R. 4 del 16.04.2003, sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali. Nel Piano Regolatore Particolareggiato delle Zone Rosse, di cui alla Delibera Commissariale n. 50 del 29.02.2000, divenuta esecutiva a seguito di riscontro di legittimità da parte del CO.RE.CO. al n. 1265 del 23.03.2000, l'area di che trattasi ha destinazione urbanistica residenziale e viabilità esistente.

Il P.R.P. per decorrenza del termine decennale di validità è divenuto inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso (art. 17 L. 1150/42).

L'area di che trattasi è soggetta al vincolo sismico, di cui al Decreto Giunta Regionale n. 408 del 19.12.2003 ed al vincolo aeroportuale, istituito in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea, approvato con decreto ENAC prot. 19975 del 26.02.2014 (Mappe di vincolo – ostacoli e pericolo alla navigazione aerea).

➤ Dei costi tecnici per la regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale compreso quello per l'attestazione di prestazione energetica, si è tenuto conto nella determinazione del valore del bene pignorato.

Il tutto meglio descritto nella consulenza tecnica depositata in atti dall'arch. Alessandra Gambino, al cui contenuto si rinvia integralmente.

La relazione di stima potrà essere consultata dagli interessati visionata dagli interessati sul Portale delle vendite pubbliche e sui siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it). e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

Si rende noto, altresì, che l'immobile di cui all'odierna vendita è provvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica ed alla conformità agli impianti, si rimanda a quanto sul punto eventualmente riportato nella perizia a firma dell'esperto stimatore, con espressa avvertenza che resta a carico dell'aggiudicatario, a tal fine dichiaratosi 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.

**Si precisa che in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del T.U. 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40 comma 6 della legge 28.02.1985 n. 47.**

**La presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita presuppongono pertanto l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega (così come eventualmente integrata e/o modificata con le disposizioni emesse 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 condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.**

Si avvisa inoltre che la vendita senza incanto procede nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova l'immobile, meglio e più specificatamente descritto nella Consulenza Tecnica di Ufficio in atti alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze ed accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, quali risultano dalla documentazione in atti.

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 quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti esistenti alla vigente normativa di sicurezza, o quelli condominiali per l'anno corrente la vendita e quello precedente non pagati dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella relazione peritale di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo.

**Tutto quanto sopra è, comunque, meglio precisato nella relazione di stima redatta dal C.T.U., alla quale si fa espresso rinvio e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta.**

Il lotto sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c.

Ogni onere fiscale, derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del

deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale ed imposta sul valore aggiunto, ove quest'ultima sia dovuta. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Relativamente alla possibilità di accedere al finanziamento bancario da parte dell'aggiudicatario, si forniscono le seguenti informazioni riguardanti:

- a) la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabilite da ogni singola banca;
- b) l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa, che è disponibile sul sito internet [www.abi.it](http://www.abi.it);
- c) l'invito 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 di cui al superiore punto b).

§§§§§§§§

### **VISITA DELL'IMMOBILE**

Le richieste di visita dell'immobile in vendita dovranno essere fatte esclusivamente tramite il Portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) attraverso la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

Le richieste di visita dovranno pervenire **non oltre il quindicesimo giorno antecedente la data della vendita.**

### **LIBERAZIONE IMMOBILE**

**Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario, con dichiarazione da riportare a verbale di vendita, può richiederne la liberazione a cura del Custode Giudiziario, con avvertimento che, in difetto, quest'ultimo si intenderà esonerato dal provvedere alla liberazione. Si sottolinea che la richiesta di liberazione a cura della custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita.**

### **PUBBLICITA' DELL'AVVISO**

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

Il presente avviso verrà pubblicato, unitamente alla consulenza tecnica d'ufficio, secondo le nuove prescrizioni di legge, sul Portale delle vendite pubbliche; sul sito internet [Astegiudiziarie.it](http://Astegiudiziarie.it); sui portali collegati al servizio [Aste.click](http://Aste.click) offerto dal Gruppo Edicom.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi per ulteriori chiarimenti ed informazioni relative all'immobile al Professionista Delegato e Custode Giudiziario, Avv. Giuseppina Lacca, presso lo studio di quest'ultimo sito in Palermo, Via XII Gennaio n. 5, tel/fax 091.7303140, e-mail: [esecuzioneipalermo@gmail.com](mailto:esecuzioneipalermo@gmail.com), oppure consultando on line i siti internet di pubblicazione.

In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo, 6.06.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppina Lacca

