

Avv. Rosaria Augugliaro

Professionista delegato alle operazioni di vendita immobiliare

Corso Calatafimi, 467 - 90129 PALERMO ☎ - 📠 091.213450 - 3494263822

✉️ rosariaaugugliaro@gmail.com

PEC: rosariaaugugliaro@pecavvpa.it

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE SESTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. 190/2022
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

Esecuzione Immobiliare n° 190.2022 Reg.Es.Imm.

Primo esperimento di vendita

Il sottoscritto **Avv. Rosaria Augugliaro**, professionista delegato alle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato, relativo al procedimento esecutivo in epigrafe indicato, giusto provvedimento emesso ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal G.Es. del Tribunale di Palermo del 24.11.2023;

- visti i novellati articoli 599 e s. c.p.c.
- ritenuto necessario pertanto fissare la vendita senza incanto del bene pignorato;
- ritenuto che ai fini della determinazione del prezzo, visto l'art. 568 c.p.c. ci si può riportare alla perizia depositata il 22 ottobre 2023 a firma dell'Ing. Massimiliano Di Liberto;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario;

AVVISA CHE

che il giorno 01 ottobre 2024 ore 17.30 (01.10.2024) presso la sala aste del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.R.L., sita in Palermo, via Generale Arimondi n. 2/Q e tramite il portale dello stesso gestore: www.garavirtuale.it, avrà luogo la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona-mista del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di un appartamento in un edificio a otto elevazioni f.t., ubicato a Palermo, in Via del Vespro n. 64, piano quinto (settima elevazione f.t.); l'appartamento dispone di un doppio ingresso ed è attualmente composto da un ampio soggiorno, un corridoio, una cucina, tre vani e due servizi igienici, e confina a sud con la Via Vincenzo Errante, a nord con un atrio interno, a ovest con il vano scala e un altro immobile.

L'appartamento è riportato nel C.F. del Comune di Palermo al foglio di mappa n. 62, p.lla 1317, sub 43. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde perfettamente all'identificazione catastale in ordine ad una veranda sul retro-prospetto, con acceso dalla cucina, e a una finestrella del soggiorno,

erroneamente rappresentata nella planimetria catastale. L'edificio è stato edificato in forza delle concessioni edilizie n. 123 del 05/04/1989 e n. 231 del 09/05/1990, rilasciate dal Municipio di Palermo, ed è stato dichiarato abitabile con certificato prot. n. 5688 del 08/08/1990.

Lo stato dei luoghi per l'appartamento non si ritiene attualmente urbanisticamente conforme in ordine alla veranda realizzata sul retro-prospetto; tale difformità si reputa comunque sanabile dall'aggiudicatario per via c.d. ordinaria. I costi per sanare le difformità sono stati già detratti dal prezzo di stima

PREZZO BASE EURO 120.800,00

OFFERTA MINIMA EFFICACE ex art. 571 c.p.c.: €. 90.600,00;

DEPOSITO CAUZIONALE: 10% del prezzo offerto;

RIALZO MINIMO IN CASO DI GARA TRA PIÙ OFFERENTI:€. 2.000,00;

STATO DI POSSESSO: occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare;

REGOLARITÀ URBANISTICA:

Secondo quanto riportato nella perizia di stima alla quale si rimanda per un maggiore e necessario approfondimento, l'immobile pignorato appartiene ad un edificio a otto elevazioni f.t. e piano cantinato, edificato da una società di costruzioni tra il 1989 e 1990, in forza delle concessioni edilizie rilasciate dal Municipio di Palermo – Assessorato Edilizia Privata n. 123 del 05/04/1989 (sulla base del progetto approvato dalla C.E. nella seduta del 25/05/1988, relativo alla demolizione dell'edificio preesistente e alla costruzione dell'edificio attuale) e n. 231 del 09/05/1990 (sulla base del progetto di variante approvato dalla C.E. nella seduta del 19/02/1990, relativo ad un lieve aumento del volume autorizzato e una diversa distribuzione degli ambienti interni dell'edificio, con modifica dei prospetti). Per tale complesso edilizio è stata rilasciata dal Municipio di Palermo – Ripartizione di Igiene e Sanità la certificazione di abitabilità/agibilità prot. n. 5688 del 08/08/1990.

Il bene risulta pertanto originariamente regolarmente edificato sotto il profilo edilizio e urbanistico in forza delle concessioni edilizie e del successivo certificato di abitabilità/agibilità.

Dall'esame della documentazione agli atti del Comune di Palermo, si evince inoltre che per l'immobile pignorato è stata presentata all'Assessorato Ambiente ed Edilizia – Settore Edilizia Privata, in data 16/02/1994 dall'allora proprietario, una comunicazione per opere interne ex art. 9 della L.R. 37/85 (prot. n. 5432), consistenti nella dismissione della pavimentazione e rifacimento dell'impermeabilizzazione del soprastante lastrico solare e nella nuova piastrellatura dei servizi dell'immobile, senza modifiche della distribuzione degli ambienti.

Dall'analisi degli elaborati di progetto originali dell'edificio e della planimetria catastale d'impianto depositata il 28/02/1990, si rileva che, allo stato attuale, l'immobile pignorato si trova nello stato

originariamente autorizzato, a meno dell'irregolarità citata in precedenza e relativa alla realizzazione di una veranda nel balcone della cucina, aggettante sul retro-prospetto.

Tali evidenze si possono facilmente riscontrare osservando lo stato attuale con le tavole planimetriche nelle quali vengono evidenziati gli elementi di difformità tra la situazione originaria e quanto esistente.

La modifica relativa alla chiusura a veranda del balcone, per i materiali utilizzati e le modalità realizzative, è databile nella prima decade degli anni 2000. Considerato che trattasi di opera non facilmente visibile dall'alto, non è possibile effettuare datazioni più precise. Per la suddetta modifica non risulta richiesta alcuna autorizzazione, né risultano, agli atti del Comune, istanze di condono (sanatoria c.d. speciale). Sul punto si ritiene che tale elemento di difformità sia in ogni caso sanabile per via c.d. ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, ricorrendo ad una richiesta di autorizzazione alla chiusura di balcone con veranda ai sensi della Legge Regionale n. 4 del 16/04/03, che è possibile rendere anche tardivamente rispetto al momento della effettiva realizzazione. Per la regolarizzazione della veranda è possibile stimare un costo di € 1.200,00 (IVA e cassa professionale compresi), quale onorario dovuto ad un tecnico per la definizione della pratica edilizia. A tale costo va aggiunto un costo della pratica amministrativa pari a circa € 300,00. Il costo totale di detta regolarizzazione urbanistica è quindi quantificabile in € 1.500,00 circa, IVA comp.

**

La presentazione delle offerte e lo svolgimento delle aste vengono effettuate con modalità sincrona mista, individuando su disposizione del G.E., per questa procedura, il gestore della vendita nella società EDICOM SERVIZI S.R.L..

Gli interessati che vogliono partecipare alla vendita potranno presentare la propria offerta scegliendo tra due diverse modalità: offerta analogica (ovvero su supporto cartaceo) e offerta telematica (ovvero su supporto telematico).

In entrambi i casi il termine ultimo per la presentazione dell'offerta è le ore 13.00 del giorno precedente la vendita (30.09.2024 ore 13.00)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA (OFFERTA PRESENTATA TRAMITE DOCUMENTAZIONE CARTACEA)

1. Presentazione dell'offerta – modalità'

Ogni offerente dovrà depositare la dichiarazione di offerta applicando alla stessa una marca da bollo di euro 16,00, presso lo studio dell'Avv. Rosaria Augugliaro sito in Palermo Corso Calatafimi n. 467.

Il termine ultimo per la presentazione delle offerte sarà costituito dalle ore 13 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 571 c.p.c.

Alla vendita, tranne il debitore, può partecipare chiunque, personalmente o anche a mezzo di procuratore legale, che potrà fare offerte anche per persona da nominare ai sensi dell'art.579 ultimo comma c.p.c.

A norma dell'art, 579 comma 3 c.p.c. l'offerta per persona da nominare è valida solo se all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita.

2. Contenuto dell'offerta.

L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa su cui dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nella busta non dovrà esservi alcuna altra indicazione.

Si precisa che il presentatore dell'offerta può essere persona diversa dall'offerente.

Si precisa, altresì, che nella busta non dovrà esservi alcun altra indicazione (numero della procedura, bene per cui è stata fatta l'offerta etc.).

Nell'offerta dovranno essere indicati :

1. Ufficio giudiziario presso cui pende la procedura ed il numero di ruolo della stessa
2. Dati identificativi del bene, il numero del lotto per il quale l'istanza è proposta e la descrizione dello stesso o i dati catastali ed estremi identificativi dell'immobile.
3. L'indicazione del referente della procedura nonché data ed ora fissata per le operazioni di vendita;
4. il prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nel presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta;
5. il tempo ed il modo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto del bene, dedotta la cauzione, nonché delle spese di trasferimento che, in ogni caso, deve avvenire nel rispetto dei termini appresso specificati;

-
6. cognome , nome e data di nascita, Codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile allegando fotocopie del documento di identità e del codice fiscale;
 7. ove l'offerente sia coniugato è necessario indicare i dati identificativi del coniuge ove sia in regime di comunione legale, allegando copia del documento di identità e c.f. del coniuge.
Se l'offerente è coniugato in comunione legale, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che l'altro coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, autenticata da un pubblico ufficiale;
 8. ove l'offerente sia una società è necessario indicare i dati identificativi della stessa, p. iva, o codice fiscale ed allegare il certificato della camera di commercio ove risulti la costituzione della società ed ove sia possibile verificare i poteri conferiti all'offerente. L'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri;
 9. nel caso di acquisto del bene da parte di più soggetti, potrà essere predisposta unica domanda, ma completa dei dati di tutti gli offerenti e sottoscritta con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno di essi intende acquisire;
 10. se l'offerente è un minore e/o interdetto e/o inabilitato e/o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela ed andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
 11. nell'offerta andrà effettuata la dichiarazione di residenza, ovvero l'elezione di domicilio presso un comune del circondario del Tribunale di Palermo, con l'avvertimento che in mancanza ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria del Tribunale di Palermo (ex art. 174 disp.att. c.p.c.);
 12. nell'offerta andrà effettuata la dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima con particolare riferimento alla situazione urbanistica ed edilizia ed allo stato degli impianti di cui l'immobile è dotato. L'offerente dovrà altresì dichiarare di dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza sia la certificazione / attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

13. il soggetto offerente dovrà esprimere esplicito consenso al trattamento dei dati personali che saranno utilizzati esclusivamente per le formalità relative alla vendita in essere.

3. Allegati all'offerta analogica

1. copia del documento di identità dell'offerente /i e del coniuge/i in comunione legale dei beni;
2. assegno circolare o vaglia postale non trasferibile, ovvero distinta del bonifico effettuato;
3. originale della procura speciale ovvero copia autentica della procura generale ove venga effettuata una offerta per il tramite di un procuratore legale;
4. copia di un certificato camerale della società in corso di validità attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, ovvero copia della delibera assembleare che autorizza un soggetto alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante;
5. originale della procura rilasciata dal legale rapp.te al soggetto delegato;
6. copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare ove offerente sia un minore di età/interdetto/inabilitato/beneficiario di amministrazione di sostegno;
7. originale della dichiarazione del coniuge di volere escludere il bene dalla comunione legale ove l'acquisto dello stesso sia effettuato da parte dell'altro coniuge ad titolo personale nelle forme previste dall'art.179 c.c. previa sottoscrizione autenticata.
8. la richiesta di agevolazioni fiscali (ad esempio c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma comunque entro il termine per il versamento del saldo prezzo.

4. Importo e modalità di versamento della cauzione.

All'offerta dovrà essere allegata la prova dell'avvenuto versamento della cauzione il cui importo dovrà essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

il pagamento della cauzione può avvenire mediante:

1. Assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Palermo - Proc. Esecutiva numero 190/2022 – lotto unico" oltre ad una fotocopia del sopra detto assegno. Ove l'assegno non risulti inserito nella busta, l'offerta sarà esclusa;

2. Bonifico bancario da eseguirsi sul seguente conto corrente: IBAN IT95S0623004609000015619109 intrattenuto presso Crédit Agricole Italia – filiale di Palermo - via Libertà n. 32 - intestato a “Proc. Esec. 190/2022 Trib. di Palermo”. La distinta di bonifico dovrà essere allegata all’offerta e dovrà risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, a pena di esclusione della stessa;

L’offerta è irrevocabile e vincolante salvi i casi previsti dall’articolo 571 c.p.c..

MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA TELEMATICA

1. Presentazione dell’offerta – modalità telematica

L’offerta d’acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà 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.

A tal fine gli interessati potranno consultare il manuale utente reperibile sul sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto previsto dal Decreto ministeriale 32/2015 al quale si rimanda ed alla quale occorrerà fare riferimento per tutto quanto non previsto nel presente atto e nell’ordinanza di vendita, (anche per il caso in cui sussista un mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio Giustizia 8artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite pubbliche.

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

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M.

n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

2. Contenuto dell'offerta.

L'offerta telematica dovrà contenere :

1. Dati identificativi offerente;
2. Ufficio giudiziario presso cui pende la procedura ed il numero di ruolo della stessa
3. Dati identificativi del bene, il numero del lotto per il quale l'istanza è proposta e la descrizione dello stesso.
4. L'indicazione del referente della procedura nonché data ed ora fissata per le operazioni di vendita;
5. Indicazione del prezzo offerto e dell'importo versato a titolo di cauzione;
6. Il prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nel presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta;
7. Il tempo ed il modo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto del bene, dedotta la cauzione, nonché delle spese di trasferimento che, in ogni caso, deve avvenire nel rispetto dei termini appresso specificati;
8. Dati identificativi del bonifico effettuato per il versamento della predetta cauzione (data, numero di cro, codice bande c.c. sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ai fini dell'eventuale restituzione della medesima).
9. L'indirizzo della casella di pec utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal decreto ministeriale 32/2015 nonché un recapito di telefonia mobile. Il soggetto interessato, prima di procedere con l'inserimento dell'offerta, deve dare esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

10. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it> seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

11. Il presentatore, compilata l'offerta e prima di concludere l'invio, dovrà obbligatoriamente confermarla, effettuare il pagamento del bollo digitale richiamando il codice *hash* generato automaticamente, e, infine, firmarla digitalmente ai sensi dell'articolo 12, c. 5 dm n. 32/2015.

Una volta trasmessa la busta contenente l'offerta telematica, non sarà più possibile cancellarla o modificarla.

Le offerte telematiche sono cifrate, così come gli eventuali documenti allegati, mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita telematica.

3. Documenti da allegare all'offerta telematica

- Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- Copia del bonifico attestante il versamento della cauzione. In difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato - l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- Copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- Copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

-
- Se il soggetto offerente è minorenne/interdetto/inabilitato/ beneficiario di amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e di autorizzazione alla presentazione dell'offerta;
 - Copia – anche per immagine della dichiarazione del coniuge – autenticata da pubblico ufficiale – di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
 - Con un separato modulo da allegare all'offerta dichiarare di avere preso visione della perizia di stima con particolare riferimento alla situazione urbanistica ed edilizia ed allo stato degli impianti di cui l'immobile è dotato. L'offerente provvederà ad indicare lo stato civile ed il regime patrimoniale dei coniugi (ove l'offerente sia coniugato). L'offerente dovrà altresì dichiarare di dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza sia la certificazione / attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
 - Ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

4. *Modalità di versamento della cauzione*

All'istanza di partecipazione dovrà essere allegato, a pena di esclusione, bonifico dell'importo relativo alla cauzione (10 % del prezzo offerto), da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura. Il bonifico bancario dovrà eseguirsi sul seguente conto corrente: IBAN IT95S0623004609000015619109 intrattenuto presso Crédit Agricole Italia – filiale di Palermo - via Libertà n. 32 - intestato a “Proc. Esec. 190/2022 Trib. di Palermo”.

- con unica causale “versamento cauzione” (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura).

La cauzione, dovrà risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, a pena di esclusione della stessa. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo

della cauzione verrà restituito con bonifico sul conto corrente indicato dall'offerente in domanda.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.

Pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

CAUSE PRINCIPALI DI ESCLUSIONE DELL'OFFERTA

- a. Se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità su indicate, in misura almeno pari al decimo del prezzo da lui proposto;
- b. Se il prezzo è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo determinato nel presente avviso;
- c. Le offerte prive della sottoscrizione dell'offerente.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato (sala aste del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.R.L., sita in Palermo, via Generale Arimondi n. 2/Q), mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area

riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Il gestore tecnico della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci saranno riportati nell'area riservata del sito www.garavirtuale.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.garavirtuale.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

In caso di unica offerta

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

Si avvisa che l'Ufficio si riserva di non fare luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la possibilità concreta di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita.

In caso di pluralità di offerte valide

Il delegato inviterà tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme e dei modi e tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Si avvisa che – ove sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la possibilità concreta di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita - l'Ufficio si riserva di non fare luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

In caso di adesione alla gara

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

- 1) Qualora l'ultima offerta formulata sia pari o superiore al prezzo base, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente;
- 2) Qualora l'ultima offerta formulata sia pari o superiore al prezzo minimo, ma inferiore al prezzo base, si applicherà il disposto dell'art. 572, comma 3 c.p.c.;

In caso di mancata adesione alla gara,

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

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

Qualora siano state tempestivamente presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. ed il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573 comma 2 c.p.c., il delegato non farà luogo all'aggiudicazione e procederà all'assegnazione, purchè l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista dall'art. 506 comma 1 c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favor del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni.

In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

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

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO PROVVISORIO

VERSAMENTO SALDO PREZZO

Per ciò che attiene al pagamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, l'aggiudicatario nel termine di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione dovrà versare direttamente all'Istituto creditore le somme ad esso dovute ai sensi della normativa vigente in materia di Credito Fondiario nella misura dell'80% preventivamente comunicata e quantificata dal delegato.

Il residuo del prezzo di acquisto pari al 20%, dedotta la cauzione e le somme versate direttamente al creditore ai sensi della normativa sopra richiamata, dovrà essere versato alla procedura nel termine indicato nell'offerta e, comunque, **entro e non oltre il termine di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a a "Proc. Esec. 190/2022 Trib. di Palermo" o mediante bonifico bancario direttamente sul conto corrente della procedura IBAN: IBAN IT95S0623004609000015619109 intrattenuto presso Crédit Agricole Italia – filiale di Palermo - via Libertà n. 32 - intestato a "Proc. Esec. 190/2022 Trib. di Palermo".

Nel caso in cui per il pagamento del prezzo l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo bancario, il delegato prenderà contatto con l'istituto di credito erogante e con il notaio per l'iscrizione dell'ipoteca sul bene. In tal caso, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'Istituto di credito mutuante a mezzo assegno circolare intestato alla procedura o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura.

L'istituto di credito dovrà anche consegnare al delegato copia conforme del contratto di finanziamento e l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione.

Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

VERSAMENTO SPESE DI TRASFERIMENTO

Le spese di vendita dovranno essere versate nel termine indicato nell'offerta e, comunque, **entro e non oltre il termine di 120 giorni** dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. 190/2022 Trib. di Palermo" o mediante bonifico direttamente sul conto corrente della procedura IBAN IT95S0623004609000015619109 intrattenuto presso Crédit

Agricole Italia – filiale di Palermo - via Libertà n. 32 - intestato a “Proc. Esec. 190/2022 Trib. di Palermo”, indicando come causale “spese di trasferimento lotto unico”, nella misura presuntivamente determinata del 15 % del prezzo di aggiudicazione, e comunque non inferiore ad €. 3.000,00 (euro tremila/00), salvo conguaglio e/o diversa quantificazione in caso di documentato diritto a particolari agevolazioni fiscali, che sarà determinata e comunicata all’aggiudicatario dal Professionista delegato.

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

In caso di mancato deposito entro il termine stabilito del saldo prezzo, delle spese di trasferimento e di ogni altra somma dovuta, il Giudice dell’Esecuzione dichiarerà la decadenza dell’aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, ai sensi dell’art. 587 c.p.c.

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

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

L’offerta per persona da nominare è valida solo se - a norma dell’art. 579 c. 3 c.p.c., - il procuratore legale, cioè l’avvocato, consegna al delegato, in sede di gara la procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data antecedente alla vendita stessa.

Qualora l’avvocato abbia effettuato l’offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l’offerta.

AVVERTENZE

La presentazione dell’offerta e la partecipazione all’asta presuppongono l’integrale conoscenza dell’ordinanza di delega, dell’avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione

inerente alle modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutti i relativi diritti ed obblighi, nonché le eventuali pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, se legalmente costituite.

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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

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

Sono poste a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso spettante al delegato 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%) oltre accessori di legge (CPA, IVA) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

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

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la

certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

La vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

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

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

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

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

Lo studio dell'avv. Rosaria Augugliaro (Corso Calatafimi 467 Palermo) è aperto al pubblico dal Lunedì al Venerdì dalle 9.00 alle 19.00, previo appuntamento da concordare contattando i numeri dello studio: tel. 091213450 – tel. cell. 3494263822). Si avvisa sin d'ora che nella giornata dell'08 luglio 2024 lo studio sarà aperto al pubblico dalle 9:30 alle 13:00.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la **visita dell'immobile** può essere richiesta **solo tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>)**, seguendo la procedura ivi indicata.

In particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Per ulteriori informazioni è possibile contattare il Delegato, per fissare un appuntamento presso lo studio, ai seguenti recapiti telefonici: 091213450 – 3494263822, ovvero tramite mail: rosariaaugugliaro@gmail.com.

In ogni caso, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- 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 online disponibile sul portale www.garavirtuale.it.

Palermo 24.06.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Rosaria Augugliaro n.q.