

Avv. Marzia Rizzo
Via N. Turrisi 38/B, 90138 Palermo
e-mail: avvocatorizzomarzia@virgilio.it
Pec marziarizzo@pecavvpa.it
Partita I.V.A. 05813710828
Cell.: 3807980564 – Fax: 091/5084189

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Imperiale

Procedura di espropriazione immobiliare n. 336/2020 R.G.Es. riunita alla n. 428/2021 + 180/2023, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Marzia Rizzo, con studio in Palermo, Via Nicolò Turrisi n. 38 B, piano VI,

Promossa da

Contro

I° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato **Avv. Marzia Rizzo**,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi dell'ordinanza di nomina;
- viste, le circolari n. 1/18, n. 3/18 e 4/18 emesse dai Giudici dell'Esecuzione presso il Tribunale di Palermo dei giorni 02.02.2018, 04.04.2018 e 21.12.2018;
- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **10 OTTOBRE alle ore 9.30 e seguenti**, presso la Sala d'aste di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., sita in Palermo Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 tramite gestore delle vendite telematiche Aste Giudiziarie InLinea s.p.a. (www.astetelematiche.it) dei seguenti beni immobili distinti in 14 (quattordici) LOTTI e precisamente:

- **LOTTO 3 (in perizia LOTTO C): piena proprietà di un LOCALE COMMERCIALE sito in Palermo via Riccardo Zandonai n. 70-72 piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 43, p.lla 886 sub 13 e 1486 sub 1 cat. C/1 classe 9 cons. 81 mq, RC € 2.355,20, LIBERO;**

- **LOTTO 4 (in perizia LOTTO D): piena proprietà di un APPARTAMENTO per civile abitazione in Palermo in Via Onorato n.5, piano 4° foglio 123 p.lla 378 sub. 30 cat. A/2 6,5 vani R.C. € 671,39, superficie mq 153 circa, OCCUPATO DAL DEBITORE;**
- **LOTTO 5 (in perizia LOTTO E): piena proprietà di un APPARTAMENTO per civile abitazione sito in Palermo via Nicolò Machiavelli n.19 piano 3° censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 62, p.lla 710 sub 36 cat. A/3 classe 6, mq 91,60 circa, RC € 312,46, dotato di ASCENSORE, LIBERO;**
- **LOTTO 6 (in perizia LOTTO F): piena proprietà di un box auto sito in Palemo via A. Sadat n.140 piano S1 in CF f. 34 p.lla 949 sub 31, LIBERO;**
- **LOTTO 7 (in perizia LOTTO G): piena proprietà di un box auto sito in Palemo via A.Sadat n.140 piano S1 in CF f. 34 p.lla 949 sub 33, LIBERO;**
- **LOTTO 8 (in perizia LOTTO H): piena proprietà di una cantina auto sito in Palemo via A.Sadat n.140 piano S1 in CF f. 34 p.lla 949 sub 37, LIBERO;**
- **LOTTO 9 (in perizia LOTTO I): piena proprietà di una cantina auto sito in Palemo via A.Sadat n.140 piano S1 in CF f. 34 p.lla 949 sub 38, LIBERO;**
- **LOTTO 10 (in perizia LOTTO L): piena proprietà di una cantina auto sito in Palemo via A.Sadat n.140 piano S1 in CF f. 34 p.lla 950 sub 19, LIBERO;**
- **LOTTO 11 (in perizia LOTTO M): piena proprietà di un box auto sito in Palemo via A.Sadat n.140 piano S1 in CF f. 34 p.lla 952 sub 26, LIBERO;**
- **LOTTO 12 (in perizia LOTTO N): piena proprietà di una cantina auto sito in Palemo via A.Sadat n.140 piano S1 in CF f. 34 p.lla 949 sub 36, LIBERO;**
- **LOTTO 13 (in perizia LOTTO O): piena proprietà di un box auto sito in Palemo via A.Sadat n.140 piano S1 in CF f. 34 p.lla 951 sub 5, LIBERO;**
- **LOTTO 14 (in perizia LOTTO P): piena proprietà di un box auto sito in Palemo via A.Sadat n.140 piano S1 in CF f. 34 p.lla 951 sub 7, LIBERO;**

- **LOTTO 15 (in perizia LOTTO Q): piena proprietà di un box auto sito in Palermo via A. Sadat n.140 piano S1 in CF f.34 p.lla 952 sub 25, LIBERO;**
- **LOTTO 16 (in perizia LOTTO R): piena proprietà di APPARTAMENTO per civile abitazione sito in Palermo via Antonio Veneziano n.71 piano terra, censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 51 p.lla 1097 sub 2 cat A/2 classe 6, consistenza 7 vani, 145 mq circa, rendita catastale € 451,90, ATTUALMENTE LOCATO.**

Si precisa che ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come previsto in ordinanza di delega, la riduzione del prezzo base d'asta prevista per l'assenza della garanzia per vizi è formulata dal Professionista Delegato nella misura del 5% del prezzo di mercato indicato dall'esperto stimatore in perizia.

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

- **LOTTO 3 (in perizia LOTTO C): piena proprietà di un LOCALE COMMERCIALE sito in Palermo via Riccardo Zandonai n. 70-72 piano terra censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 43, p.lla 886 sub 13 e 1486 sub 1 cat. C/1 classe 9 cons. 81 mq, RC € 2.355,20, LIBERO. Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 122.500,00; l'offerta minima (prezzo abbattuto del 25% rispetto al prezzo base) è stabilita in € 92.000,00. L'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00 (euro duemila/00).**
- **LOTTO 4 (in perizia LOTTO D): piena proprietà di un APPARTAMENTO per civile abitazione in Palermo in Via Onorato n. 5, piano 4°, foglio 123 p.lla 378 sub. 30 cat. A/2 6,5 vani R.C. € 671,39, superficie mq 153 circa, OCCUPATO DAL DEBITORE. Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 253.000,00; l'offerta minima (prezzo abbattuto del 25% rispetto al prezzo base) è stabilita in € 190.000,00. L'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00 (euro duemila/00).**

- **LOTTO 5 (in perizia LOTTO E):** piena proprietà di un **APPARTAMENTO** per civile abitazione sito in Palermo via Nicolò Machiavelli n.19 piano 3° censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 62, p.lla 710 sub 36 cat. A/3 classe 6 cons. 5,5 vani, mq 91,60 circa, RC € 312,46, dotato di **ASCENSORE, LIBERO**. Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 108.500,00; l'offerta minima (prezzo abbattuto del 25% rispetto al prezzo base) è stabilita in € 81.500,00. L'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00 (euro duemila/00);
- **LOTTO 6 (in perizia LOTTO F):** Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 55.700,00; l'offerta minima (prezzo abbattuto del 25% rispetto al prezzo base) è stabilita in € 41.800,00. L'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00 (euro duemila/00);
- **LOTTO 7 (in perizia LOTTO G):** Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 27.000,00; l'offerta minima (prezzo abbattuto del 25% rispetto al prezzo base) è stabilita in € 20.300,00. L'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00 (euro duemila/00);
- **LOTTO 8 (in perizia LOTTO H):** Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 10.050,00; l'offerta minima (prezzo abbattuto del 25% rispetto al prezzo base) è stabilita in € 7.600,00. L'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.000,00 (euro mille/00);
- **LOTTO 9 (in perizia LOTTO I):** Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 5.400,00; l'offerta minima (prezzo abbattuto del 25% rispetto al prezzo base) è stabilita in € 4.050,00. L'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.000,00 (euro mille/00);
- **LOTTO 10 (in perizia LOTTO L):** Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 13.800,00; l'offerta minima (prezzo

abbattuto del 25% rispetto al prezzo base) è stabilita in € 10.350,00. L'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.000,00 (euro mille/00);

- **LOTTO 11 (in perizia LOTTO M):** Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 35.300,00; l'offerta minima (prezzo abbattuto del 25% rispetto al prezzo base) è stabilita in € 26.500,00. L'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.000,00 (euro mille/00);
- **LOTTO 12 (in perizia LOTTO N):** Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 10.100,00; l'offerta minima (prezzo abbattuto del 25% rispetto al prezzo base) è stabilita in € 7.600,00. L'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.000,00 (euro mille/00);
- **LOTTO 13 (in perizia LOTTO O):** Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 25.700,00; l'offerta minima (prezzo abbattuto del 25% rispetto al prezzo base) è stabilita in € 19.300,00. L'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.000,00 (euro mille/00);
- **LOTTO 14 (in perizia LOTTO P):** Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 25.800,00; l'offerta minima (prezzo abbattuto del 25% rispetto al prezzo base) è stabilita in € 19.350,00. L'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.000,00 (euro mille/00);
- **LOTTO 15 (in perizia LOTTO Q):** Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 28.200,00; l'offerta minima (prezzo abbattuto del 25% rispetto al prezzo base) è stabilita in € 21.150,00. L'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.000,00 (euro mille/00);
- **LOTTO 16 (in perizia LOTTO R):** piena proprietà di appartamento per civile abitazione sito in Palermo via Antonio Veneziano n.71 piano terra, censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 51 p.lla 1097

sub 2 cat A/2 classe 6 consistenza 7 vani, 145 mq circa, rendita catastale € 451,90, ATTUALMENTE LOCATO. Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 131.100,00; l'offerta minima (prezzo abbattuto del 25% rispetto al prezzo base) è stabilita in € 98.500,00. L'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00 (euro duemila/00).

2) **VISITE:** le richieste di visita potranno essere effettuate esclusivamente tramite la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE”. In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi “Cognome”, “Nome”, “Email”, “Conferma email”, “Telefono”. Dopo aver letto l’informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode il quale entro quindici giorni dovrà consentire di esaminare i beni in vendita. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità idonee a garantire la sicurezza e riservatezza ai sensi del D.lgs 196/2003 e che gli stessi dati non saranno, pertanto, trasmessi a soggetti terzi, ma utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse al servizio prestato dal portale. **Le visite verranno sospese 7 giorni prima della data fissata per l’asta.**

3) Gli immobili sono posti in vendita a corpo e nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi ove esistenti.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla consulenza tecnica predisposta dall’esperto stimatore Arch. Alessandro Gaeta che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell’offerta. Si precisa che gli immobili saranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano. In particolare, si rinvia alla CTU in cui vengono evidenziati lo stato degli immobili e gli eventuali costi di variazione catastale, regolarizzazione urbanistico-edilizia e ulteriori oneri di regolarizzazione. Di tutte le suddette circostanze, meglio riportate nella perizia in atti che si dà per conosciuta all’atto della presentazione della offerta, si è comunque tenuto conto nella valutazione degli immobili.

Per le eventuali opere abusive, l’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa

urbanistica vigente. I costi per la regolarizzazione sono stati forfettariamente stimati dal CTU e considerati da questi, nella quantificazione del prezzo di vendita.

Condizioni di vendita

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi ove esistenti.

La vendita è a corpo e non a misura pertanto 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 per mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

L'immobile, salvo diversa indicazione dell'aggiudicatario, sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, di cui all'art. 586 c.p.c. a meno di applicazione dell'art. 508 cp.c., di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura stessa.

A carico dell'aggiudicatario saranno poste le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto ove dovuta, imposte ipotecarie e catastali, oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento dei beni, ed al relativo importo delle spese generali); saranno a carico della procedura le spese necessarie per la cancellazione di eventuali trascrizioni ed iscrizioni, gravanti sull'immobile trasferito.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale (in tal caso dovrà allegare la procura speciale che ne giustifichi i poteri), anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

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

Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate **entro le ore 14:00 del 9 OTTOBRE 2024** e dovranno prevedere un

termine, improrogabile, per il pagamento che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

OFFERTA DI ACQUISTO TELEMATICHE

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata tramite il modulo web “**Offerta Telematica**” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”. L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata 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.

L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015: **non è, allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, c.4, D.M. n. 32/15, a mezzo “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”.**

Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, c.5, secondo periodo, D.M. n.32/15)

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il

partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **Esec. Imm. n. 336/20-428/21-180/23 al seguente**

IBAN IT02A0200804642000106881352 presso UNICREDIT SPA con causale “Esec. Imm. n. 336/20-428/21-180/23 Lotto Cauzione” (indicare il n. di lotto per cui si partecipa; ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico con identica modalità di pagamento a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata.

Il bonifico, con causale “Esec. Imm. n. 336/20-428/21-180/23 Lotto Cauzione” (indicare il n. di lotto per cui si partecipa), dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

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

- e-mail: assistenza@astetelematiche.it
- Numero Verde: 848.58.20.31 dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 16.00 alle 18.00
- Telefono: 0586-20141 dalle 9.00 alle 13.00 e dalle 16.00 alle 18.00
- Portale www.astetelematiche.it

OFFERTE DI ACQUISTO CARTACEE

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, entro le ore 14:00 del giorno 9 OTTOBRE 2024 (giorno precedente a quello fissato per la vendita) presso lo studio del professionista delegato in Palermo Via Nicolò Turrisi 38 B Piano VI.

L’offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale

rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo **entro 120** giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, sarà trattenuto a titolo di multa nel caso di mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.;
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione assegno circolare intestato a **“Esec. Imm. n. 336/20-428/21-180/23 Lotto Cauzione”** (indicare il lotto per cui si partecipa);

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia del certificato CCIAA (**aggiornato a non più di 10 giorni**) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente.
- Se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un sms, al recapito di telefonia mobile fornito. Si ricorda che gli avvisi di connessione e le credenziali di partecipazione saranno inviate all'indirizzo PEC indicato dal presentatore.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il delegato.

La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 180 secondi.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte online o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

MODALITA' DELLA VENDITA'

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

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

In caso di mancanza di altri offerenti, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se offline o assente in sala aste. Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima efficace indicata nell'avviso di vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e quando non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita, ovvero ancora, in

presenza di 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.

Se vi sono più offerte, il Delegato invita in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Se sono state tempestivamente presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e 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, c. 2 c.p.c. il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 c.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, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita.

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

Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

L'offerente, che presenzierà personalmente avanti il Delegato, è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede di asta.

Si avvisa che una eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579 c.3 c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c .

In caso di aggiudicazione, trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul Credito Fondiario (D. Lgs. 01.09.1993 n. 385 artt. 38 e ss.) con istanza di pagamento anticipato formulata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto finanziamento prevista al comma 5 art. 41 TUB.:

- entro il termine massimo di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato, con comunicazione entro 10 giorni dall'aggiudicazione: il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario, specificando che soltanto l'80% di tale importo dovrà essere accreditato in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. La comunicazione del professionista delegato conterrà, pertanto, anche l'indicazione delle coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

Ove non riceva, nei dieci giorni successivi all'aggiudicazione, la superiore comunicazione da parte del professionista delegato, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura, accesso presso **UNICREDIT SPA il cui IBAN è il seguente: IT02A0200804642000106881352, con causale "saldo prezzo Lotto....."** indicare il n. di Lotto aggiudicato;

- entro il termine massimo di **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione, dovrà versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura non superiore al 15% del prezzo di aggiudicazione o in quella stimata dal Professionista Delegato, a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura con **IBAN IT02A0200804642000106881352 presso UNICREDIT SPA o con consegna al professionista delegato a mezzo assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "Esec. Imm. n. 336/20-428/21-180/23 Lotto SPESE"** indicare il n. di Lotto aggiudicato;

In caso di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

Si precisa che **la presentazione dell'offerta e la partecipazione alle vendite presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega (così come integrata con successive circolari emesse dai Signori Giudici dell'Esecuzione), dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto dei beni staggiti come desumibili dal fascicolo processuale.**

In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica e alla conformità agli impianti, si rimanda a quanto sul punto eventualmente esplicitato dall'Esperto Estimatore, **con espressa avvertenza che l'aggiudicatario, dichiaratosi edotto in seno all'offerta, 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, assumendosi direttamente tali incombenze.**

In applicazione dell'art. 2 comma 7 D.M. 127/2015, 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 trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%); le spese necessarie per la cancellazione di eventuali trascrizioni ed iscrizioni, gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della procedura.

Si fa presente, inoltre, che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad una massimo del 70%-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in

relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

Copia del presente avviso, unitamente all'elaborato peritale e relativi allegati, saranno pubblicati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, nonché sui portali collegati al servizio Aste.clik, offerto dal Gruppo Edicom.

Il presente avviso è, altresì, pubblicato sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1, c.p.c., ai sensi di quanto disposto dall'art. 161 *quater* d. a. c.p.c. e dall'art. 18 *bis* D.P.R. 115/02. 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, 21 giugno 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Marzia Rizzo