

STUDIO ASSOCIATO D'A.GA.PE  
Avv.ti Alessandro D'Avenia - Laura Galasso  
Via Ruggero Settimo, 55 - 90139 Palermo  
Tel/fax: 091/322911 – email: [info@dagape.it](mailto:info@dagape.it)

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice dell'esecuzione dott. Modica Gigi Omar**  
Nella procedura R.G.Es. n. 240/2019 – R.D. n. 40/2022

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**5° ESPERIMENTO DI VENDITA**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. **240/2019** – Del. **40/2022**, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. *Alessandro D'Avenia*, con studio in Palermo Via Ruggero Settimo n. 55, presso i locali dello "STUDIO ASSOCIATO D'A.GA.PE.", promossa da [REDACTED]

**CONTRO**

- [REDACTED]

Il sottoscritto *Avv. Alessandro D'Avenia*, professionista delegato alla vendita nominato con ordinanza del Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Alessia Lupo, del 15 febbraio 2022, che ha nominato, altresì, quale gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.**;

- visto il verbale di diserzione vendita del 7 giugno 2024;
- visto il provvedimento del G.Es. del 22.02.2024;
- visti gli atti e i documenti del fascicolo; visti gli artt. 591**bis** c.p.c. e 570 e ss. c.p.c.;
- 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 **25 ottobre 2024 alle ore 10.00** presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Noto, 34 (piano ammezzato scala A interno 2 e 3)**, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), delibererà sulle offerte e avrà luogo la **vendita senza incanto sincrona a partecipazione 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 Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32 **tramite il gestore Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.**, nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trovano, dei seguenti immobili, denominati **Lotto Uno** e **Lotto Due**:

### **LOTTO UNO:**

- **Piena e intera proprietà di una casa unifamiliare sita a Palermo, Baglio Lucchicelli n. 14, piani 2°, 3° e 4°**, facente parte di una palazzina residenziale di cinque elevazioni fuori terra, composta da tre piani collegati internamente da scala in ferro di tipo a chiocciola. Il Baglio denominato Lucchicelli è raggiungibile dalla Via Falsomiele prolungamento della Via Brasca; quest'ultima arteria è raggiungibile dal Viale Regione Siciliana all'altezza di Via Emiro Giafar. L'unità immobiliare in oggetto è composta **al piano secondo** da ingresso su corridoio, un wc con vasca, un unico ambiente soggiorno e un modesto ripostiglio; **al piano terzo** da un disimpegno, due camere e un wc; l'ultima elevazione (**piano quarto**) da cucina in muratura, zona pranzo e wc con doccia; risulta censita al C.F. del Comune di Palermo al **Foglio 85, particella 248, sub. 11, Cat. A/4**, z.c. 2, classe 3, vani 4, Superficie catastale totale 85mq., totale escluse aree scoperte 79mq. rendita € 86,76; BAGLIO LUCCHICELLI n. 14 piano: 2-3-4.

### **STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO.**

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

Il prezzo base, ridotto del 40% rispetto a quello di cui al precedente avviso di vendita, è stabilito in **€ 19.110,94**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 14.333,20** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 1.000,00**.

**Con riferimento alla vigente normativa urbanistica**, si rende noto che, per quanto risulta dalla CTU in atti, alla quale per maggiori dettagli espressamente si rinvia, **l'immobile fa parte di un fabbricato costruito in data antecedente il 1942. L'unità in esame risulta essere realizzata nello specifico, in data antecedente al 1° settembre 1967** nel rispetto della normativa urbanistica allora vigente.

A seguito della sopraelevazione del 3° e 4° piano, con riferimento all'art. 32 della Legge n. 326/2003 è stata presentata **domanda di concessione in sanatoria in data 15.06.2004 col prot. n. 25733**. Secondo quanto riferito dal CTU, **l'attuale e descritto stato dei luoghi non è conforme** ai grafici allegati alla suddetta.

**Più precisamente** il CTU ha rilevato le seguenti ulteriori difformità:

- **PIANO SECONDO**: ampliamento su area esterna coperta (veranda) attraverso l'eliminazione di parte del muro di tompagno e degli infissi del wc e del soggiorno. Eliminazione cucina.

- **PIANO TERZO** (ex lastrico solare): modifica prospetto per realizzazione finestra nel wc.

**PIANO QUARTO:** ampliamento su terrazza e relativa diversa distribuzione interna e modifica dei prospetti.

### **REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**

Per quanto attiene alla possibilità di sanare le ulteriori opere realizzate abusivamente e sopra descritte, secondo quanto riportato nella perizia in atti alla quale per maggiori dettagli si rinvia, **a meno della modifica di prospetto del piano terzo** (che potrà andare in deroga), **tutte le altre non potranno essere regolarizzate** né ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (art. 14 L.R. 16/2016 Regione Sicilia), né ai sensi dell'art. 40 della L. N. 46/853, in caso di vendita giudiziaria **per un eventuale nuova istanza di sanatoria, poiché le ragioni del credito per cui si interviene** (contratto di mutuo fondiario del 07.02.2006) **sono successive all'entrata in vigore** della L. 326/2003 (ultimo condono edilizio).

**Si rende dunque necessario, secondo l'esperto stimatore, il ripristino dello status quo ante**, nel dettaglio occorrerà:

- al **piano secondo**: ripristinare il muro di tompagno e gli originari infissi per mantenere la destinazione d'uso del balcone con chiusura a veranda.

- al **piano quarto**: ripristinare il locale ripostiglio e la superficie non residenziale (terrazza).

Ai sensi dell'art. 4 comma 1 della Legge n. 23 del 06.08.2021 "Modifiche ed integrazioni all'art. 3 della alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 - Disposizioni varie in materia di edilizia e urbanistica", tali opere, volte al recupero dell'immobile e finalizzate al ripristino della conformità edilizia e all'eliminazione delle opere abusive, rientrano nell'Attività edilizia libera da eseguirsi senza titolo abilitativo.

L'esperto consiglia tuttavia, al momento dell'esecuzione delle suddette opere, di accertare la presentazione di eventuale comunicazione presso gli uffici tecnici preposti.

**In conclusione il futuro acquirente potrà** solo provvedere alla definizione dell'istanza già presente agli atti. La sanatoria andrà definita, a cura di un tecnico abilitato al fine dell'ottenimento della concessione, attraverso presentazione di integrazione (regime ordinario) ovvero attraverso l'art. 28 della Legge Regionale n. 16/2016.

Si impone tuttavia, al momento della richiesta, il preliminare accertamento di tutti i requisiti per l'ottenimento del titolo.

Dagli accertamenti condotti dal CTU è emerso inoltre che **il suddetto immobile è oggetto di Ordinanza di Demolizione n. 399 emessa in data 20.12.2001.**

Da quanto riportato nella documentazione, meglio indicata nella perizia in atti, alla quale di si rinvia, si evince che in data 31.05.2000 a seguito di sopralluogo da parte della Polizia Municipale venivano riscontrate le seguenti opere abusive:

- è stato realizzato sul lastrico solare, dove insisteva un vano in muratura di mq 10 circa, previa dismissione della relativa copertura, la sopraelevazione dei muri perimetrali preesistenti per un'altezza ulteriore di mt 2 circa in conci di tufo; il suddetto vano posto sul terrazzo, veniva così posto in sequestro e se ne data relativa comunicazione al servizio abusivismo dell'edilizia privata il quale in data 20.12.2001 con nota n. 399 ordinava la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Il 15.06.2004 il proprietario provvedeva altresì a presentare l'istanza di concessione in sanatoria, prima descritta, per la quale non è stato ancora emesso alcun provvedimento definitivo e pertanto il procedimento di abusivismo edilizio risulta in atto sospeso ai sensi dell'art. 38 della L. 47/85.

**Secondo la variante al P.R.G. di Palermo** (approvata con D. Dir. N. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio e Ambiente della Regione Siciliana), **la particella 248 del foglio di mappa 85** è identificata nella Tavola n. P2a – 5013, e secondo le indicazioni urbanistiche in essa contenute **ricade all'interno della Fascia di rispetto dei pozzi di acqua potabile nella quale non è consentita alcuna antropizzazione** (artt. 3, 2, 25, 27 delle N.T. di A.) su cui insiste un manufatto classificato "Netto Storico" (artt. 20, 2, 23 bis, 27 delle N.T. di A.) con tipologia – secondo la Scheda Norma – "edilizia rurale e a schiera di borgata" (artt. 21, 10, 12, 14, 16, 7, 8, 25 delle N.T. di A. **Secondo l'art. 3 lett. A delle N.T. di A. in tali zone è consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria nell'edilizia esistente interna a tali fasce.**

#### **CALCOLO DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'ABUSO**

Tenuto conto dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile, l'Esperto ha ritenuto opportuno applicare, in fase di stima, una decurtazione al valore del bene, relativa alle spese tecniche e amministrative per la demolizione delle opere abusive, la definizione dell'istanza di sanatoria e la richiesta dell'abitabilità.

L'esperto precisa che l'importo calcolato dovrà essere verificato alla data di definizione della concessione in sanatoria e della S.C.A. poiché variabile in funzione delle richieste del tecnico e degli enti competenti.

**Il tecnico ha stimato il costo totale per la Regolarizzazione Edilizia dell'immobile in €13.767,23, detratti dal valore di stima.**

*Per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli*

artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia; il tutto con oneri e spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario.

**L'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica** come emerso dalla ricerca effettuata dal CTU tramite il portale energetico della Regione Sicilia, che ha dato riscontro negativo. **L'esperto definisce quali costi per la suddetta regolarizzazione**, da parte di un tecnico certificatore abilitato, **una spesa di circa €.100,00**. Tale importo è stato detratto, in fase di valutazione, dal valore di stima.

#### **LOTTO DUE:**

- **Piena e intera proprietà di un'abitazione sita a Palermo, Baglio Lucchicelli snc, composta da due vani catastali posti al piano terra** della stessa palazzina sopra descritta. L'ingresso è ubicato tra il civico 16 e il civico 14, anche se catastalmente l'immobile è individuato al civico 10, di fatto il portoncino d'ingresso risulta essere privo della suddetta numerazione; la stessa risulta censita al C.F. del Comune di Palermo al **Foglio 85, particella 248, sub. 1, Cat. A/5, z.c. 2, classe 3, vani 2, Superficie catastale Totale: 24 mq., Totale escluse aree scoperte: 24 mq. rendita Euro 27,89; BAGLIO LUCCHICELLI n. 10 piano: T;**

**STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO.**

\* \* \* \* \*

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

Il prezzo base, ridotto del 40% rispetto a quello di cui al precedente avviso di vendita, è stabilito in **€.3.543,75**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€.2.657,81** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€.200,00**.

**Con riferimento alla vigente normativa urbanistica**, si rende noto che, per quanto risulta dalla CTU in atti, alla quale per maggiori dettagli espressamente si rinvia, **l'immobile fa parte di un fabbricato costruito in data antecedente il 1942** e pertanto, essendo stato edificato prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 1942, **per lo stesso all'epoca non vi era obbligo di rilascio di licenza edilizia** (oggi concessione edilizia) **e del certificato di abitabilità e/o agibilità.**

L'attuale e descritto stato dei luoghi **non è conforme all'impianto catastale originario** in ordine al cambio d'uso da abitazione a magazzino con eliminazione della cucina; all'ampliamento su area esterna di proprietà aliena e all'eliminazione dell'infisso esterno. Le suddette opere, che hanno portato a una diversa configurazione dell'immobile, **sono**

state realizzate senza alcun titolo e considerato che non potranno essere regolarizzate né ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (art. 14 L.R. 16/2016 Regione Sicilia), né ai sensi dell'art. 40 della L. N. 46/85, si rende **necessario ripristinare l'originario stato dei luoghi descritto nella planimetria catastale del 1939.**

**Secondo il P.R.G. la particella 248 del foglio di mappa 85**, ricade all'interno della Fascia di rispetto dei pozzi di acqua potabile nella quale non è consentita alcuna antropizzazione e su cui insiste un manufatto classificato "Netto Storico" con tipologia – secondo la Scheda Norma – "edilizia rurale e a schiera di borgata".

Secondo la variante al P.R.G. di Palermo (approvata con D. Dir. N. 558 e 124/DRU/02 dell'Assessorato Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana), la particella 248 del foglio di mappa 85 è identificata nella Tavola n. P2a – 5013 (fig. 29), e secondo le indicazioni urbanistiche in essa contenute ricade all'interno della Fascia di rispetto dei pozzi di acqua potabile nella quale non è consentita alcuna antropizzazione (artt. 3, 2, 25, 27 delle N.T. di A.) su cui insiste un manufatto classificato "Netto Storico" (artt. 20, 2, 23 bis, 27 delle N.T. di A.) con tipologia – secondo la Scheda Norma – "edilizia rurale e a schiera di borgata" (artt. 21, 10, 12, 14, 16, 7, 8, 25 delle N.T. di A.).

Secondo l'art. 3 lett. A delle N.T. di A. **in tali zone è consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria nell'edilizia esistente interna a tali fasce.**

**L'immobile risulta accatastato nell'anno 1939** come riportato nella visura catastale d'impianto, acquisita dalla CTU a mezzo pec con istanza del 26.02.2021, ove è riportata a firma del geometra che l'ha redatta e sottoscritta la data di presentazione del 12.12.1939. Tale elaborato risulta correttamente caricato sul portale "Sister" pertanto non si rende necessaria alcuna correzione catastale in tal senso.

### **DIFFORMITA' EDILIZIE**

Dal confronto tra la planimetria catastale d'impianto e l'attuale stato dei luoghi il CTU ha rilevato le seguenti difformità: cambio d'uso da abitazione a magazzino con eliminazione della cucina (oggi vano 2); ampliamento su area esterna di proprietà aliena (particella 244 non edificata) ed eliminazione infisso esterno.

### **REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**

Per quanto attiene alla possibilità di sanare le opere realizzate si rappresenta quanto segue.

**Le difformità riscontrate e sopra descritte non potranno essere regolarizzate né ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (art. 14 L.R. 16/2016 Regione Sicilia), né ai sensi dell'art. 40 della L. N. 46/852**, in caso di vendita giudiziaria per un eventuale nuova istanza di sanatoria, poiché le ragioni del credito per cui si interviene (contratto di mutuo

fondario del 07.02.2006) sono successive all'entrata in vigore della L. 326/2003 (ultimo condono edilizio).

Si precisa inoltre che il bene, censito con la categoria catastale A/5 "Abitazione di tipo *ultrapopolare*", in atto non risulta conforme alle indicazioni igienico-sanitarie di cui al D.M. 05.07.1975 (artt. 1-7) e non è neppure ipotizzabile il relativo adeguamento - per assenza dei requisiti necessari - e/o il cambio di destinazione d'uso date le prescrizioni urbanistiche del P.R.G. (art. 3 lett. A delle N.T. di A.).

**Solo con il ripristino dello status quo ante descritto nella planimetria catastale d'impianto del 1939, il bene risulterà legittimo**, sotto il profilo urbanistico, rispetto alla normativa vigente di quell'epoca.

**Secondo l'esperto stimatore si rende dunque necessario provvedere alla rimozione del corpo aggiuntivo e al riassetto dell'originario infisso e del vano cucina.**

Ai sensi dell'art. 4 comma 1 della Legge n. 23 del 06.08.2021 "Modifiche ed integrazioni all'art. 3 della alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 - Disposizioni varie in materia di edilizia e urbanistica", tali opere, volte al recupero dell'immobile e finalizzate al ripristino della conformità edilizia e all'eliminazione delle opere abusive, rientrano nell'Attività edilizia libera da eseguirsi senza titolo abilitativo.

L'esperto consiglia tuttavia, al momento dell'esecuzione delle suddette opere, di accertare la presentazione di eventuale comunicazione presso gli uffici tecnici preposti.

#### **CALCOLO DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'ABUSO**

Tenuto conto dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile, l'Esperto ha ritenuto opportuno applicare, in fase di stima, una decurtazione al valore del bene, relativa ai costi per il ripristino dell'unità immobiliare (opere edili).

L'esperto precisa che il costo stimato in via presuntiva è meramente indicativo considerando che potrebbe subire un probabile aumento in ragione dell'epoca e delle maestranze impegnate (sia in ordine a tipologie di opere, tempistica, organizzazione amministrativa, che all'effettiva realizzazione dell'intervento con adozione di diversi costi unitari, etc.).

**Il tecnico ha stimato il costo totale per la regolarizzazione edilizia dell'immobile in €1.500,00**, detratti dal valore di stima.

*Per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali, l'aggiudicatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia; il tutto con oneri e spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario.*

**L'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica** come emerso dalla ricerca effettuata dal CTU tramite il portale energetico della Regione Sicilia, che ha dato riscontro negativo (All. 17). **L'esperto definisce quali costi per la suddetta regolarizzazione**, da parte di un tecnico certificatore abilitato, **una spesa di circa €.100,00**. Tale importo è stato detratto, in fase di valutazione, dal valore di stima.

\* \* \* \* \*

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU in atti, a firma dell'Arch. Lucia Carrubba, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta; la stessa è consultabile anche sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), e sui portali collegati al [servizio Aste.click](http://servizio.Aste.click) del gruppo Edicom.

### VISITA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto professionista delegato Avvocato Alessandro D'Avenia è stato nominato, altresì, **Custode Giudiziario** dell'immobile oggetto della presente vendita con **Decreto del Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Alessia Lupo, del 25/29 giugno 2020**; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita ai recapiti sopra indicati. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul P.V.P. è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi "Cognome", "Nome", "E-mail", "Conferma E-mail", "Telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode nominato dal Giudice. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità idonee a garantire la sicurezza e riservatezza ai sensi del D.lgs n. 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 all'immobile saranno sospese nel periodo intercorrente tra il 1° agosto 2024 e il 31 agosto 2024**; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo saranno esaminate ed evase dal custode a partire dalla prima settimana di settembre 2024; allo stesso modo, **non sarà possibile richiedere e/o effettuare visite all'immobile negli ultimi dieci giorni precedenti la vendita**; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo non saranno esaminate né evase dal custode.

### MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita è soggetta alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone a partecipazione mista, ai sensi del D.M. n. 32/2015".



La deliberazione sulle offerte si svolgerà **alle ore 10.00 del giorno 25 ottobre 2024** presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Noto, 34 (piano ammezzato scala A interno 2 e 3)**, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

La vendita si effettuerà in **due Lotti, denominati LOTTO UNO e LOTTO DUE**; i prezzi base, ridotti del 40% rispetto a quelli di cui al precedente avviso di vendita, vengono stabiliti in:

- **€.19.110,94** per il **Lotto Uno**;

- **€. 3.543,75** per il **Lotto Due**.

**Si precisa che**, ricorrendo i presupposti di cui al comma 3 dell'art. 572 c.p.c., potrà essere accettata un'offerta inferiore al prezzo base, come sopra stabilito per entrambi i lotti, purché la stessa non sia inferiore di oltre un quarto ai prezzi sopra indicati e pertanto **l'offerta minima efficace non potrà essere inferiore a:**

- **€. 14.333,20** per il **Lotto Uno**;

- **€. 2.657,81** per il **Lotto Due**.

La vendita avviene nello stato di fatto di diritto e urbanistico in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive legalmente costituite e trascritte; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento danni per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno; conseguentemente l'eventuale esistenza di 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 pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di 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.

*Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione, eventuali chiarimenti potranno essere richiesti al delegato alla vendita, custode giudiziario e al gestore della vendita.*

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. n. 192/2005 l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni 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 prestazione energetica manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile ai sensi dell'art. 586 c.p.c. sarà venduto libero da trascrizioni di pignoramenti e da iscrizioni ipotecarie (salvo queste ultime si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508), le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. A tal proposito si precisa che, in applicazione del D.M.227/2015, 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 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 e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.Es. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. Le spese di cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie, previste dall'art. 586 c.p.c. (pignoramenti e iscrizioni ipotecarie), sono poste a carico della procedura.

Nel caso in cui l'immobile aggiudicato sia ancora occupato, l'aggiudicatario, dopo aver versato il saldo prezzo e prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento, potrà rivolgere al Custode apposita istanza scritta al fine di richiedere al Giudice dell'Esecuzione l'emissione del provvedimento di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c. o esonerarlo espressamente.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Ognuno, tranne il debitore (e fatti salvi i divieti di cui all'art. 1471 c.c.), è ammesso a offrire per l'acquisto del bene pignorato, 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. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

L'offerta di acquisto dovrà essere **alternativamente redatta e presentata con modalità telematiche** (OFFERTA TELEMATICA) **oppure in formato cartaceo** (OFFERTA ANALOGICA) per come infra meglio precisato.

L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

**Le offerte di acquisto telematiche** dovranno essere inviate, a pena di inefficacia, **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente a quello della celebrazione della vendita.**

**Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere depositate** (anche da persona diversa dall'offerente) **in busta chiusa**, a pena di inefficacia, presso i locali dell'Associazione di cui è parte il professionista delegato, siti in Palermo, Via Ruggero Settimo n.55, nei giorni di Lunedì e Mercoledì dalle ore 11.00 alle ore 12.30, **esclusivamente** previo appuntamento da concordarsi telefonicamente e/o da richiedersi via e-mail all'indirizzo: [info@dagape.it](mailto:info@dagape.it), anche per segnalare eventuali diverse esigenze di giorni e/o orari, ed **entro e non oltre le ore 13,00 del 24 ottobre 2024, giorno antecedente a quello della celebrazione della vendita.** In particolare, il giorno 24 ottobre 2024 si riceveranno le offerte dalle ore 10.00 alle ore 13.00. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente con lo stesso orario.

L'offerta d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa sulla quale andranno indicate soltanto le generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né altro – deve essere apposta sulla busta.

### **OFFERTA TELEMATICA**

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 a un determinato esperimento di vendita e a cui è possibile accedere attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp7>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<https://www.astetelematiche.it/>) cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

L'offerta d'acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 (in caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015).

L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, 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, comma 4, D.M. n. 32/2015, a mezzo "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"**.

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

L'offerta d'acquisto, in regola con l'imposta di bollo (per come infra precisato) deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA (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 comma 2 del D.M. n. 32/2015), residenza e/o domicilio, stato civile;
- 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 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 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/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto che (a pena di inefficacia dell'offerta) non potrà essere inferiore oltre un quarto rispetto al prezzo base;
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base);
- **il termine per il versamento del saldo prezzo** e degli oneri accessori (diritti e spese di trasferimento) nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (fatta salva una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio/restituzione per come infra meglio precisato), **termine che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, anche per il caso di procedura soggetta a **creditore fondiario**, (salva l'applicabilità, *ratione temporis*, del termine di 20 giorni previsto dall'art. 55 R.D. n. 646/1905 in relazione all'art. 161, c. 6, TUB), il tutto secondo le modalità come oltre meglio precisate nella sezione "*Effetti dell'aggiudicazione e versamento del prezzo/oneri accessori*";
- 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

**N.B.:** le dichiarazioni e i dati richiesti, non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

**Il versamento della cauzione** dovrà essere effettuato **esclusivamente** tramite **bonifico** sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva e intestato a: "ESEC. IMM. N. 240/2019 TRIBUNALE DI PALERMO AVV D'AVENIA ALESSANDRO" intrattenuto c/o Banca Unicredit S.p.A. – Palermo Via Ruggero Settimo, 26, il cui **IBAN** è il seguente:

**IT05U0200804642000106346716**

con **causale** "*ESEC. IMM. N. 240/2019 TRIBUNALE DI PALERMO – cauzione – con l'indicazione del Lotto per cui si partecipa (Lotto 1 o Lotto 2)*" da allegare all'offerta; **ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario – al momento dell'apertura della busta non risulterà accreditata sul conto della procedura, 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.

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 D.P.R. n. 447/2000. Il bollo può essere pagato con 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".

Il versamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori dovrà essere effettuato o a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura sopra indicato.

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base e/o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

Si rappresenta che è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica, Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.**, tramite:

- *Contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:
- telefono 0596.20141;
- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

Documenti da allegare all'offerta (file pdf ovvero pdf.p7m):

- a) copia del documento d'identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- d) copia della procura speciale o della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato nonché copia del documento di identità in corso di validità e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati dello stesso;
- e) 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 rappresentante legale e copia della procura rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato;

**f)** se il soggetto offerente è minorenne copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

**g)** copia dell'eventuale dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di volere escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

**h)** le dichiarazioni relative allo stato civile, di avere preso visione della perizia di stima, del presente avviso e di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene staggito, effettuate in separato modulo;

**i)** dichiarazione contenente 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)** ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

#### **OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)**

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), debitamente sottoscritta dovrà essere depositata in busta chiusa, presso i locali dell'Associazione di cui è parte il professionista delegato, siti in Palermo, Via Ruggero Settimo n.55, negli orari ed entro i termini sopra precisati.

All'interno della busta dovranno essere inseriti, ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.:

- fotocopia del documento d'identità e del tesserino contenente il codice fiscale del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante fotocopie);
- assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 240/2019 TRIBUNALE DI PALERMO – Lotto Unico – cauzione - con l'indicazione del Lotto per cui si partecipa (Lotto 1 o Lotto 2)", per un importo pari almeno al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- domanda di partecipazione alla vendita, in bollo, che contenga: nominativo, data di nascita, codice fiscale, stato civile e – se coniugato – autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, recapito telefonico del soggetto cui verrà intestato l'immobile, con espresso avvertimento che, in

manca, ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Non potrà essere intestato l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, ad eccezione dell'ipotesi di cui al richiamato art. 579 ultimo comma c.p.c., **offerta per persona da nominare**, che sarà ritenuta valida solo se presentata a mezzo di un avvocato regolarmente iscritto all'albo e ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita.

Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta un'unica domanda ma completa dei dati di tutti gli offerenti e sottoscritta da tutti i partecipanti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche dati anagrafici e codice fiscale del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, autenticata da pubblico ufficiale, dichiarazione da allegare, in originale, all'offerta del soggetto che la presenta. Se l'offerente è un minore e/o interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela e/o la curatela o dall'amministratore di sostegno e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o altro ente, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese, risalente a non più di tre mesi, dal quale risulti l'eventuale vigenza della società o dell'ente con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri ovvero la delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del rappresentante legale e copia autentica della procura rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato; copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale del delegato e/o del legale rappresentante della persona giuridica offerente; nel caso di società o altro ente ne andranno pure indicati la denominazione, la sede legale, la partita IVA e il codice fiscale.

Se l'offerta è presentata a mezzo di Avvocato, alla stessa andrà allegata anche copia di un valido documento d'identità del procuratore e di un suo documento comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati, nonché l'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale che ne giustifichi i poteri (a meno che l'offerta non sia formulata per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, in tal caso la procura speciale notarile, di data antecedente alla vendita, dovrà essere consegnata al delegato in sede di gara ed esibita dal procuratore al momento della dichiarazione di nomina che dovrà essere effettuata entro tre giorni dall'aggiudicazione,



in mancanza di tale dichiarazione gli effetti dell'aggiudicazione si produrranno in capo all'offerente stesso).

Nella domanda di partecipazione dovranno, altresì, essere specificati:

- a) il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce nonché i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto;
- b) l'indicazione del prezzo offerto (che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto** al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, **a pena di esclusione**) e del modo e del tempo di pagamento;
- c) l'indicazione che il saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere versato, in parte direttamente al **creditore fondiario**, come oltre meglio precisato, e per la restante parte alla procedura nel termine indicato nell'offerta, e comunque **entro e non oltre il termine perentorio massimo di 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 240/2019 TRIBUNALE DI PALERMO–SALDO PREZZO- *con l'indicazione del Lotto aggiudicato (Lotto 1 o Lotto 2)*", o, **preferibilmente, a mezzo bonifico bancario** sul conto della procedura sopra indicato, che **entro lo stesso termine perentorio** l'aggiudicatario dovrà versare altra somma, **nella misura presuntivamente determinata del 15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato successivamente alla vendita, per le presumibili spese di trasferimento, da versarsi altresì a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 240/2019 TRIBUNALE DI PALERMO –SPESE- *con l'indicazione del Lotto aggiudicato (Lotto 1 o Lotto 2)*" o, **preferibilmente, a mezzo bonifico bancario** sul conto della procedura sopra indicato; **per il caso in cui l'aggiudicatario possieda i requisiti per usufruire delle agevolazioni 1<sup>a</sup> casa e intenda avvalersene**, potrà versare il relativo assegno per le presumibili spese, con le stesse modalità sopra dette, **ma nella misura pari al 10% del prezzo di aggiudicazione**; **il tutto sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione**;
- d) nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento durante la gara e l'eventuale procura che autorizzi la partecipazione alle operazioni di vendita in nome e per conto di uno degli altri offerenti, nel caso di assenza di uno di essi durante la gara;

- e) l'espressa indicazione di aver preso visione del presente atto di avviso e della perizia di stima (visionabile sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sui portali collegati al [servizio Aste.click](http://servizio.Aste.click) del gruppo Edicom;
- f) l'indicazione, qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa...);
- g) la dichiarazione contenente 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;
- h) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**Il mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita e/o il mancato deposito della cauzione nella forma e nella misura stabilite, determineranno l'inefficacia dell'offerta.**

#### **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Le parti e gli offerenti sono convocati per la deliberazione sulle offerte e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. nel giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime e all'orario sopra stabilito.

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte dal professionista delegato all'orario di inizio delle operazioni di vendita alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti (ai quali il presente avviso verrà comunicato). Gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando innanzi al delegato (l'offerente 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 vendita) mentre a coloro che hanno presentato offerte telematiche, 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; un estratto dell'invito di cui al periodo precedente verrà anche trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile eventualmente fornito.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il delegato inviterà, in ogni caso, tutti gli offerenti a 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.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Le offerte saranno esaminate il giorno 25 ottobre 2024 alle ore 10:00 presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Noto, 34 (piano ammezzato scala A interno 2 e 3)**, ove si svolgeranno le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli art. 576 e seguenti c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

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

Ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Qualora, in base al disposto dell'art. 161 bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il **rinvio della vendita**, lo stesso può essere disposto solo con il consenso dei creditori, precedente e intervenuti, e 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 e analogiche al fine dell'identificazione degli offerenti. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c, **in caso di presentazione di un'unica offerta telematica/analogica efficace**, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta e il bene sarà aggiudicato all'offerente anche se offline o assente in sala aste.

Se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore a un quarto (1/4) il delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

**In caso di pluralità di offerte efficaci**, verrà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo di **€1.000,00** per il **Lotto Uno** e di **€200,00** per il **Lotto Due**.

La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di apertura delle buste e dell'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 e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 180 secondi (3 minuti).

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 (salvo quanto infra precisato per l'ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione).

Qualora la gara non dovesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà pronunciata (sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) a favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata con i criteri dettati dall'art. 573, comma terzo, c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo (sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione e il prezzo offerto sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita).

Si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il professionista delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato:

- migliore prezzo offerto;
- a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta.
- forme, modi e tempi di pagamento, nonché 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**.

In ogni caso, **ove siano state presentate istanze di assegnazione** e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

A tal proposito si precisa che, qualora siano state presentate istanze di assegnazione si procederà all'assegnazione anche quando, in caso di mancata adesione degli offerenti a partecipare alla gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Si precisa che, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., procederà 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'articolo 506, primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'istante)**, somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita.

Per converso, si procederà alla vendita e quindi all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Al termine delle operazioni di vendita saranno restituiti agli offerenti, non aggiudicatari, gli assegni versati a titolo di cauzione; in caso di assenza dell'offerente, la restituzione sarà effettuata tramite spedizione del relativo assegno alla residenza/domicilio dichiarato. 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 depositando presso il delegato la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata in data antecedente la vendita.

## **EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E**

### **VERSAMENTO DEL PREZZO / ONERI ACCESSORI**

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive. Trattandosi di procedura relativa a **Credito Fondiario**, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla Banca creditrice (creditore intervenuto) le somme a essa dovute ai sensi della vigente normativa sul credito fondiario **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, entro i limiti come meglio oltre precisati, sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione (salva la possibilità di avvalersi della facoltà di subentro nel contratto di mutuo), fermo restando che **il residuo** del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione e quanto versato direttamente alla banca creditrice,

dovrà essere versato alla procedura nel termine indicato nell'offerta, e comunque **entro e non oltre lo stesso termine perentorio massimo di 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "ESEC. IMM. N. 240/2019 TRIBUNALE DI PALERMO –SALDO PREZZO- con l'indicazione del Lotto aggiudicato (Lotto 1 o Lotto 2)", o, **preferibilmente, a mezzo bonifico bancario** sul conto della procedura sopra indicato.

**Nel medesimo termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 15% del prezzo di acquisto** quale somma forfettariamente determinata, fatta salva una diversa quantificazione all'esito dell'esperimento di vendita da parte del delegato tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare (*anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario*). In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione; **il tutto sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione.**

Si precisa che in applicazione dell'art 41 TUB, qualora il creditore fondiario abbia formulato, non oltre l'udienza ex art. 569 c.p.c., istanza di pagamento anticipato, non appena disposta l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo pec o fax – il proprio complessivo credito, 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, ma nella misura come sotto stabilita e sempre entro i limiti del saldo prezzo; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario e il termine massimo di versamento che si indica in 120 giorni dall'aggiudicazione (salva l'applicabilità, *ratione temporis*, del termine di 20 giorni previsto dall'art. 55 R.D. n. 646/1905 in relazione all'art. 161, c. 6, TUB), 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; si precisa che **dette percentuali potranno essere suscettibili di variazione, nella misura che sarà determinata dal professionista delegato, all'esito della vendita, in considerazione dell'effettivo prezzo di aggiudicazione.** Tale comunicazione conterrà, pertanto, oltre agli esatti importi da versare, anche le coordinate

IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare il saldo prezzo direttamente sul conto della procedura. L'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario è meramente provvisoria e, pertanto, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Inoltre, nell'ipotesi in cui il creditore fondiario inizi o prosegua l'esecuzione individuale sul bene ipotecato in proprio favore anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore (artt. 41 TUB e 51 L.F.), il principio di esclusività della verifica dei crediti in sede fallimentare, nel rispetto delle regole sul concorso formale e sostanziale (art. 52 L.F.), impone:

a) al creditore fondiario di insinuarsi al passivo del fallimento (artt. 523 e 1101 L.F.) e di documentare tale adempimento al delegato, unitamente al provvedimento favorevole (anche non definitivo) ottenuto, al fine di poter ottenere l'attribuzione (in via provvisoria e salvi i definitivi accertamenti operati nel prosieguo della procedura fallimentare) delle somme ricavate dalla vendita;

b) al Giudice dell'esecuzione individuale di non assegnare al creditore fondiario, neppure provvisoriamente, somme in eccesso rispetto a quelle risultanti dalle verifiche e dai provvedimenti, anche non definitivi, emessi in sede fallimentare in tema di accertamento, determinazione e graduazione del credito fondiario.

Il delegato farà, pertanto, applicazione di tali principi sin dal versamento diretto del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario (laddove la formazione dello stato passivo sia già avvenuta in sede fallimentare) oltre che in sede distributiva.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (non prorogabile) ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta.

**Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese è perentorio e improrogabile.**

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese entro il termine stabilito, l'aggiudicazione sarà revocata dal Giudice dell'Esecuzione che dichiarerà altresì la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita dell'intera cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c. che consisterà nella possibilità per il debitore di vedersi addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente.

## AVVERTENZE E INFORMAZIONI FINALI

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

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la vendita con e senza incanto dovrà decorrere il termine di almeno 45 gg.

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della relazione di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibile dal fascicolo processuale.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera comunque gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al custode giudiziario.

Si riporta all'attenzione dei potenziali acquirenti che (prudenzialmente) sarebbe quantomeno auspicabile che l'offerente/aggiudicatario (coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) provveda preventivamente a effettuare ulteriori accertamenti presso gli uffici tecnici competenti, al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito ai prospettati interventi di regolarizzazione e perseguire quindi una congrua acquisizione dei beni esenti da vizi.

Vi è la possibilità per i partecipanti alle vendite giudiziarie di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un 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](http://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.

Estratto del presente avviso, unitamente a copia della consulenza tecnica d'ufficio, verrà pubblicato sul [Portale delle Vendite Pubbliche](http://Portale delle Vendite Pubbliche) di cui all'art. 490 comma 1, c.p.c., sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sui portali collegati al servizio [Aste.click](http://Aste.click) del gruppo Edicom.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile.

**La richiesta di visione dell'immobile potrà essere inoltrata al sottoscritto custode giudiziario esclusivamente tramite il [Portale delle Vendite Pubbliche](http://Portale delle Vendite Pubbliche).**

**Le visite all'immobile saranno sospese nel periodo intercorrente tra il 1° agosto 2024 e il 31 agosto 2024;** eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo saranno esaminate ed evase dal custode a partire dalla prima settimana di settembre 2024;



allo stesso modo, **non sarà possibile richiedere e/o effettuare visite all'immobile negli ultimi dieci giorni precedenti la vendita**; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo non saranno esaminate né evase dal custode.

Per ulteriori informazioni sull'immobile, nonché per ogni informazione sulla vendita, anche relativamente alle generalità dei debitori, gli eventuali interessati potranno rivolgersi, **entro e non oltre i dieci giorni precedenti alla vendita**, al sottoscritto professionista contattando il n. di cell. 389-6777421 il Lunedì e Mercoledì dalle ore 11.00 alle ore 12.30.

Palermo, 3 agosto 2024

**Il Professionista Delegato**

*Avv. Alessandro D'Avenia*