



**VERONICA PEDONE**  
DOTTORE COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE DEI CONTI

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare n. 175/2021 R.G.Es., delegata per le operazioni di vendita alla Dott.ssa Veronica Pedone, con sede in Palermo Via F.P. Di Blasi n. 49, delega n. 300/2022, promossa da

**BERICA ABS 4 S.r.l.**

contro

omissis...

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**4 ° E S P E R I M E N T O**

Il professionista delegato, Dott.ssa Veronica Pedone:

- vista l'ordinanza del G.Es. del 15 novembre 2022 con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul Credito Fondiario ex art. 38 del Decreto Legislativo del 10 settembre 1993 n. 385;
- visto il verbale delle operazioni di vendita del 6 febbraio 2024, nel corso delle quali è stato aggiudicato l'unico lotto;
- visto altresì il decreto del 27 giugno 2024, con il quale il G. Es. ha dichiarato decaduto l'aggiudicatario e ha disposto di procedersi a una nuova vendita ex art. 587 comma 2 c.p.c e che occorre, quindi, eseguire nuovamente la vendita senza incanto applicando lo stesso base d'asta praticato precedentemente;
- visti gli art. 569 e ss. c.p.c.;
- visto il D.L. 83/2015 convertito con modifiche dalla L. 132/2015;
- viste le circolari attuative emesse dai Signori Giudici delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;

**AVVISA CHE**

il giorno **30 ottobre 2024 alle ore 15,30**, presso la sala aste del gestore telematico Edicom Finance s.r.l., sita in Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2q, nonché tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), avrà luogo innanzi al sottoscritto delegato,

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

del seguente bene immobile in **LOTTO UNICO**:

**Intera piena proprietà di un'abitazione, sita in Villabate (PA), via Lazio n. 36, posta al piano terra di un fabbricato**

a cinque elevazioni fuori terra, identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo al fg. 3, p.lla 3080, subb. 2 e 3 graffati, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita catastale € 542,28, è composta da una piccola sala d'ingresso, ripostiglio, due camere da letto matrimoniali corridoio di disimpegno, una terza camera da letto, una piccola cucina, una camera da pranzo e un bagno, corte esclusiva sul retro prospetto, un wc rappresentato in catasto e indicato come ripostiglio e un piccolo magazzino non rappresentato sulla planimetria catastale; chiostrina/pozzo di luce, l'appartamento ha come pertinenza esclusiva, collegata alla chiostrina, un box auto con accesso carrabile da via Lazio.

L'immobile confina:

- A Nord con via Lazio
- A sud con altra proprietà
- A Est con altra proprietà in aderenza
- A Ovest con vano scala e altra proprietà in aderenza.

Stato di possesso dell'immobile: l'immobile è in corso di liberazione

**Prezzo base d'asta:** è pari a € 51.412,50 (Euro cinquantunoquattrocentododici/50).

**Offerta minima:** ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., l'offerta minima efficace (inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato) è pari a € 38.559,40 (Euro trentottomilacinquecentocinquantanove/40);

**Offerte in aumento:** In caso di gara, ex art. 573 c.p.c., eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiore ad € 2.000,00 (Euro duemila/00).

### **SPRECIASIONI URBANISTICHE /IMPIANTISTICHE SULL'IMMOBILE**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rinvia alle risultanze della relazione redatta dall'Esperto Stimatore, il cui contenuto deve intendersi integralmente riportato nel presente avviso di vendita e conosciuto dagli offerenti. Tuttavia, di seguito, si evidenziano le principali risultanze.

Lo stimatore ha rilevato che, l'immobile pignorato è stato realizzato, unitamente al fabbricato di cui è parte, in assenza di titoli abitativi, per tale abuso è stata presentata, presso il Settore IV Gestione del Territorio Ufficio Sanatoria Edilizia del Comune di Villabate, domanda di Condono edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 1985, Prot. n. 7650 del 25/09/1986 ed è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 146 del 31/07/2007.

Lo stimatore ha, inoltre, rilevato che sono state realizzate opere difformi dall'originario titolo edilizio che consistono in una diversa distribuzione interna e nella realizzazione di un piccolo ripostiglio che insiste sulla corte esclusiva.

Per procedere alla regolarizzazione delle opere interne sarà prima necessario eseguire delle opere di messa in pristino, per l'eliminazione degli abusi non sanabili e per rendere l'immobile conforme ai regolamenti edilizi e sanitari vigenti.

I costi per le opere di messa in pristino, calcolati dallo stimatore sulla scorta dei prezzi indicati sul prezzario unico regionale per i lavori pubblici in Sicilia anno 2022, e suscettibili di variazioni nel tempo, ammontano in c.t. a €. 2.350,00.

Realizzate le opere anzi dette si dovrà procedere alla regolarizzazione delle modifiche interne con una CILA tardiva, inoltre si dovrà aggiornare la scheda catastale presentando un DOCFA presso l'Agenzia del Territorio.

I costi di regolarizzazione, comprensivi di oneri tecnici, oblazioni, diritti e sanzioni, calcolati forfettariamente alla data odierna, suscettibili di variazioni nel tempo, ammontano in c.t. a €. 2.600,00.

Tutto quanto sopra, comunque, meglio precisato nella relazione di stima redatta dall'esperto stimatore, disponibile per la consultazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e/o [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), alla quale si fa espresso rinvio e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta.

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**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 vendita telematica c.d. sincrona mista costituisce una modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al professionista delegato. La partecipazione a questa tipologia di gara prevede che l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possano essere presentate o in via telematica, o in modalità tradizionale, ossia mediante il deposito dell'offerta presso il luogo indicato nell'avviso di vendita. In caso di gara, coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato.

### **LUOGO DOVE AVVERRÀ LA VENDITA**

Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse, che ai sensi degli art. 571 e seguenti c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, saranno seguite dal Professionista delegato, **presso la sala d'aste del gestore Edicom Finance s.r.l., sita in Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2q.**

Per maggiori informazioni contattare lo studio del Professionista Delegato, sito a Palermo in via F.P.Di Blasi n. 49 aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 13.00 e dalle ore 16.30 alle ore 18.30.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati personalmente o a mezzo di avvocato 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 potranno essere alternativamente redatte e presentate con modalità telematiche (OFFERTA TELEMATICA) oppure in forma cartacea (OFFERTA ANALOGICA) come appresso meglio specificato.

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

Le offerte di acquisto telematiche devono essere inviate entro e non oltre le ore 13.00 del giorno prima della celebrazione della vendita.

**Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato sito a Palermo in via F.P.Di Blasi n. 49, a pena di inefficacia, entro le ore 13,00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita e, quindi, il 29 Ottobre 2024.**

Sulla busta dovranno essere indicate ESCLUSIVAMENTE le generalità di chi deposita materialmente l'offerta, (che può anche essere persona diversa dall'offerente, previa identificazione a mezzo di documento d'identità in corso di validità), il nome del delegato alla procedura e la data fissata per l'esame delle offerte.

Non sono ammesse altre indicazioni o riferimenti di alcun tipo, così ad esempio, al numero o nome della procedura, e/o al bene per cui è fatta l'offerta.

## CONTENUTO DELL'OFFERTA

### 1. OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

#### Modalità di presentazione dell'offerta

Le offerte per la partecipazione alle vendite telematiche sono presentate esclusivamente tramite un modulo web ministeriale, reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (<http://www.astetelematiche.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'offerente e del presentatore dell'offerta.

L'“**offerente**” è il soggetto cui l'offerta è direttamente riferibile e che beneficerà degli effetti dell'eventuale aggiudicazione.

Il “**presentatore dell'offerta**” è il titolare della casella di posta elettronica certificata attraverso la quale l'offerta viene materialmente inviata all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

- l'offerta deve essere sottoscritta con **firma digitale** ai sensi dell'art. 12, c. 5, D.M. n. 32/2015: non è, allo stato, ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, c. 4, d.m. n. 32/2015, 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, c. 5, II periodo, D.M. n. 32/2015).

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai **presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 del giorno precedente alla data della vendita** mediante l'invio all'indirizzo di Pec del Ministero <mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it>, utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato sopra indicato.

L'offerta si intende 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.

Il manuale per la presentazione delle offerte telematiche rilasciato dal Ministero di Giustizia è reperibile al seguente link: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf)

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica), indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento, indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (CRO) con cui ha proceduto al versamento della cauzione, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

**L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, nonché se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.**

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. 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 26/02/2015;

- 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;
- l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d’asta indicato nel presente avviso di vendita;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione e che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dal giorno 1° agosto 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. 175/21 TRIBUNALE DI PALERMO”** al seguente **IBAN: IT 64 M 02008 04642 000106550621**, e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

Il bonifico, con causale **“Cauzione lotto unico Proc. Esec. Imm. n. 175/21 R.G.Es.”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica, ove la cauzione – versata

mediante bonifico bancario- al momento dell'apertura delle buste 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 dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

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

All'offerta, inoltre, deve essere allegata:

- copia del documento d'identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- Il termine di pagamento del saldo prezzo, (dedotta la cauzione versata) e degli oneri accessori, (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico e scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- copia della procura speciale o della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato nonché copia del documento di identità in corso di validità e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati dello stesso;
- 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;
- se il soggetto offerente è minorenne, inabilitato, interdetto e/o amministrato di sostegno, 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;
- 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;
- l'espressa dichiarazione dell'offerente di avere preso visione e di avere integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuale;

- ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, inoltre, sempre a pena di inammissibilità, deve allegare dichiarazione che è edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, e dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

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

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".

## **2. OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)**

L'offerta, redatta in forma scritta ed in regola con l'imposta di bollo (marca da bollo di € 16,00), debitamente sottoscritta deve contenere:

**SE PERSONA FISICA:** Il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

**SE PERSONA GIURIDICA O ALTRO.** Denominazione, sede legale, partita IVA e codice fiscale, ed indicazione del legale rappresentante.

**Ed inoltre:**

- copia del documento d'identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- copia della procura speciale o della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato nonché copia del documento di identità in corso di validità e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati dello stesso;
- 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;

- se il soggetto offerente è minorenne, interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, 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;
- 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;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- Il termine di pagamento del saldo prezzo, (dedotta la cauzione versata) e degli oneri accessori, (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);
- un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Esec. Imm. n. 175/21 Tribunale di Palermo lotto unico”** oppure contabile bancaria attestante il bonifico bancario eseguito sul c/c UniCredit intestato alla procedura **“ESEC.IMM.N. 175/21 TRIBUNALE DI PALERMO”** al seguente **IBAN: IT 64 M 02008 04642 000106550621** con causale **“cauzione lotto unico”** di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, atitolo di cauzione. **Il mancato versamento della cauzione nella misura e/o nelle forme stabilite, determineranno l'inefficacia dell'offerta.** In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito presso lo studio del delegato.

All'offerta, inoltre, a **pena di inammissibilità**, deve essere allegata:

- l'espressa dichiarazione dell'offerente di avere preso visione e di avere integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito desumibili dal fascicolo processuale.
- Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, inoltre, sempre a pena di inammissibilità, deve allegare dichiarazione che è edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, e dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.
- Ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà dichiarare la residenza ovvero eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria o la segreteria dello studio del delegato.

### **IRREVOCABILITA'DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

### **ISTANZE DI ASSEGNAZIONE**

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data dell'udienza fissata per la vendita, può presentare istanze di assegnazione a norma dell'articolo 589 c.p.c. per il caso che la vendita non abbia luogo.

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

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 anche trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito.

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.

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all'orario sopra indicato.

#### **In caso di offerta unica**

Se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al valore d'asta stabilito nell'ordinanza 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 non sono state presentate valide istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 589 e 506 c.p.c.

#### **In caso di pluralità di offerte valide**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, il Professionista delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., che avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste ed immediatamente dopo.

In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita.

Qualora siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il delegato:

- procederà all'assegnazione, quando il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, 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.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).
- 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
- procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di valide 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 d'asta dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Nel caso in cui, **non siano state presentate istanze di assegnazione e la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti**, si procederà all'aggiudicazione, sempre che le offerte siano efficaci a norma dell'art. 571 c.p.c., a favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata con i criteri dettati dallo stesso art. 573 comma terzo c.p.c) oppure, nel caso di più offerte (efficaci) dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Si precisa, inoltre, che, a norma dell'art. 573 comma terzo c.p.c., ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista delegato si atterrà ai seguenti criteri:

- I) migliore prezzo offerto;
- II) a parità di prezzo offerto, cauzione versata più alta;
- III) a parità del prezzo e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento.

#### **TERMINE PER IL SALDO PREZZO**

a) Trattandosi di procedura soggetta alla normativa sul Credito Fondiario, l'aggiudicatario potrà subentrare, se sussistono le condizioni, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro

quindici giorni dalla data di aggiudicazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese ai sensi dell'art. 41 D. Lgs. del 10 settembre 1993 n. 385.

b) L'aggiudicatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto dovrà versare nel termine indicato dall'offerta d'acquisto e, comunque, **entro e non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione**, direttamente all'Istituto mutuante l'80% del prezzo, dedotta la cauzione, corrispondente all'intero credito dell'Istituto.

c) Il residuo 20% del prezzo, dedotto quanto corrisposto alla banca e la cauzione già depositata, dovrà essere versato nel termine indicato nell'offerta dall'aggiudicatario e, comunque, entro e non oltre gg. 120 dall'aggiudicazione, mediante bonifico direttamente sul conto della procedura **"ESEC.IMM.N. 175/21 TRIBUNALE DI PALERMO" IBAN: IT 64 M 02008 04642 000106550621**, a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

d) Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto a versare, con le stesse modalità, gli oneri accessori (oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), nella misura presuntivamente determinata del 15% del prezzo di aggiudicazione, oltre alla metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà spettante al delegato, salva diversa quantificazione che verrà comunicata dallo stesso professionista delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio.

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 (da inviarsi a mezzo p.e.c. e/o e-mail e/o raccomandata A/R), **pena la decadenza dall'aggiudicazione**.

**Con avvertimento che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e successivamente a saldo prezzo.**

**Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento dei diritti e delle spese di trasferimento ed ogni altra spesa di legge, comporterà che il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'art. 587 cpc e 177 disp. att. cpc.**

#### VISITA DELL'IMMOBILE

Il professionista delegato è stato nominato Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati; 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 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", "Email", "Conferma email", "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.

#### **AVVERTENZE**

- Il Professionista delegato si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la 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;

**- La presentazione delle offerte o di istanze di assegnazione presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.**

**- L'aggiudicatario 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, assumendo direttamente tali incombenze.**

- A norma dell'art. 571 c.p.c. l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'articolo 569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

- Una eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, c. 3, c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara.

- L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto ed urbanistico in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

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

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

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

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

- L'eventuale emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c. da eseguirsi a cura del Custode a spese della procedura, dovrà essere espressamente richiesta al momento dell'aggiudicazione, in caso contrario il rilascio dell'immobile acquistato dovrà avvenire a cura e spese esclusive dell'acquirente.

- 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.

- 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.

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

- Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice civile ed alle norme vigenti.

- Per maggiori informazioni, si prega di inviare mail al seguente indirizzo di posta elettronica: [vera.pedone@gmail.com](mailto:vera.pedone@gmail.com) o contattare telefonicamente al numero 091/302435.

\* \* \* \*

La pubblicità del presente avviso di vendita sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.Es.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it>;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e copia della relazione di consulenza tecnica completa di planimetrie e fotografie, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio Aste.clik del Gruppo Edicom.

Palermo, 11/09/2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
*Dott.ssa Veronica Pedone*