

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**SEZ. VI CIVILE – ESECIZIONI IMMOBILIARI**

**R.G. Es. Imm. n. 57/2022**

**G.E. DOTT. GIGI OMAR MODICA**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO A PARTECIPAZIONE SINCRONA**

**MISTA**

L'Avv. Guido Longo, con studio in Palermo, via Simone Cuccia n. 1, n.q. di professionista delegato delle operazioni di vendita, giusta ordinanza del G.E. del Tribunale di Palermo del 14/3/2024,

**VISTA**

- l'Ordinanza di Delega ex art. 591 bis c.p.c.;
- la perizia del consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione;
- gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- la nomina quale gestore della vendita telematica di Edicom (www.garavirtuale.com) che opererà con il proprio portale;

**AVVISA**

Che il giorno **10 dicembre 2024, alle ore 16:00 e ss.**, presso la sala d'aste "Edicom", sita in Palermo, Via Generale Arimondi Giuseppe, n. 2/q, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, avrà luogo la vendita telematica senza incanto, con eventuale gara in modalità asincrona 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 n. 32 del 26/2/2015, tramite il gestore delle vendite telematica Edicom (www.garavirtuale.com) del seguente immobile:

La presente vendita competitiva sarà regolata – ai sensi dell'art. 107, 1° comma l.

**LOTTO UNICO**

1. **Piena Proprietà dell'immobile di civile abitazione sito in Capaci (PA), via Giuseppina Cammarata n. 6 (già via Maria Grazia Costanzo snc), Edificio A, Scala A, piano 3, interno 7, riportato al N.C.E.U. del Comune di Capaci al Foglio 3, Particella 2424, Sub 12, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 123 mq (119 mq escluse aree scoperte), Rendita € 503,55.**
2. **Piena Proprietà dell'immobile Posto auto – vincolato a parcheggio dell'appartamento di cui al n. 1) - sito in Capaci (PA), via Giuseppina**

**Cammarata n. 6 (già via Maria Grazia Costanzo snc), Edificio A, Scala A, piano S1, interno 8, riportato al N.C.E.U. del Comune di Capaci al Foglio 3, Particella 2424, Sub 32, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale Totale 15 mq, Rendita € 19,37.**

**Il prezzo base d'asta è sì stabilito per il LOTTO in € 154.500,00.**

**L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € 115.875,00 (prezzo base detratto il 25%).**

**In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 1.000,00;**

**Stato di Possesso dell'immobile: OCCUPAZIONE NON OPPONIBILE**

Sulla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile e per tutte le altre informazioni tecniche ed urbanistiche afferenti il Lotto in vendita si rimanda espressamente alla Relazione Peritale depositata dall'esperto stimatore, Arch. Antonella Armetta, ove è stato rilevato che: *“Il lotto fa parte di una palazzina a tre livelli fuori terra + piano cantinato, realizzata tra il 2012 e il 2014, a seguito di regolare Concessione edilizia n. 5 del 16 maggio 2011, successiva Concessione edilizia di rettifica n. 6 del 20 luglio 2011, e autorizzazione del 22 novembre 2011 prot. 23072 per variante in corso d'opera. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato con prot. n. 18537 del 13 ottobre 2014. Il progetto autorizzato riguarda due palazzine e l'appartamento pignorato e il posto auto si trovano nella palazzina A (o numero 1), scala C. Con successiva variazione ex art. 9 L.R. 37/1985 la ditta costruttrice ha regolarizzato le variazioni apportate nella distribuzione interna. Si allegano le planimetrie del progetto autorizzato nel 2011 e quelle variate in corso d'opera. La debitrice esecutata ha poi provveduto autonomamente a regolarizzare la chiusura del balcone della cucina a veranda, mediante infissi in alluminio, presentando agli uffici comunali, previo nulla osta della Soprintendenza BB.CC.AA. una comunicazione ex art. 20 L.R. 4/2003. In sintesi, l'immobile è conforme rispetto al progetto autorizzato e la veranda è stata regolarizzata, pertanto andrà presentato un DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale con inserimento della nuova veranda”.*

I documenti depositati agli atti della procedura e consultabili, completi di planimetrie e fotografie, consultabili sui siti internet: [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom, che qui si intendono richiamati e trascritti e che costituiscono parte integrante del presente avviso.

**EVENTUALI IRREGOLARITA'**

Per eventuali opere abusive, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi

delle disposizioni di cui agli artt. 40 L. n. 47/1985 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/2001 e successive integrazioni e, dunque, potrà presentare a proprie esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla pubblicazione del decreto emesso dalla Autorità Giudiziaria.

### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

La vendita di quanto sopra descritto avverrà senza incanto, con gara in caso di più offerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in atto di trova come descritto nell'elaborato peritale, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai titoli, nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone partecipazione mista ai sensi del D.M. n. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)).

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. In particolare, 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. In ordine alla dotazione dell'attestato di qualificazione e certificazione energetica del lotto in vendita si avverte che, in ogni caso, è a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile dell'attestato di qualificazione e certificazione energetica. Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia espressamente alla normativa del Codice di Procedura Civile. La presente vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge ed indicate nell'ordinanza di delega.

### **MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE VENDITE**

Ognuno è ammesso a presentare offerte, tranne il debitore. L'offerta può essere formulata personalmente ovvero a mezzo di procuratore legale (in tal caso dovrà essere allegata la procura speciale che ne giustifichi i poteri), anche a norma dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma; a tal uopo si precisa che l'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579 comma 3 c.p.c., sarà considerata valida solo ove al procuratore legale sia rilasciata la procura notarile in data antecedente alla vendita. Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi

dell'art. 571 c.p.c. Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate **entro le ore 13:00 del giorno antecedente alla celebrazione dell'asta, ovvero il 09 dicembre 2024** e dovranno prevedere un termine, improrogabile, per il pagamento che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione. Per le sole offerte telematiche il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché, al momento dell'apertura delle buste, la somma risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva come più innanzi indicato. Per la restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione al netto degli eventuali oneri bancari. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità.

### **OFFERTA DI ACQUISTO 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 ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](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. L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. Non è, allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, c.4, D.M. n. 32/15, a mezzo "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica". Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, c.5, secondo periodo, D.M. n.32/15). L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale

di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto; l'indicazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base; il termine per il versamento del saldo prezzo non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; 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. 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, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. **L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "PROC. ESEC. IMM. N. 57/2022 R.G.E.S. TRIBUNALE DI PALERMO" intrattenuto presso Banca Popolare S. Angelo S.p.A., Ag. 10 di Palermo al seguente IBAN IT61B0577204622CC0960001327, con causale "Trib. Pa. Proc. n. 57/2022 CAUZIONE con l'indicazione del LOTTO UNICO"; il detto bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata

mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico con identica modalità di pagamento a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata. All'offerta dovranno essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; b) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato o un 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; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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.

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". Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento, oppure con modalità cartacea. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma,

D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente, e in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

### **OFFERTE DI ACQUISTO CARTACEE**

Ciascun offerente, in persona o tramite proprio rappresentante, dovrà depositare presso lo studio legale Avv. Guido Longo in Palermo, Via Simone Cuccia n. 1, **entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte, ovvero il 09.12.2024**, la dichiarazione di offerta unitamente alla cauzione per come infra determinata in busta chiusa a pena di inammissibilità. Ai fini della presentazione delle offerte lo studio è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 9:30 alle ore 13:00. All'esito della identificazione di chi materialmente provvede al deposito della busta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, all'esterno della stessa saranno annotati, a cura dell'addetta alla ricezione atti esclusivamente il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita. La dichiarazione di offerta in carta legale (**marca da bollo da € 16,00**), dovrà contenere, a pena di inammissibilità: il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ovvero l'indicazione del lotto posto in vendita; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; la dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con espresso avvertimento che, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo Sezione Esecuzioni Immobiliari; se persona fisica, le generalità dell'offerente, codice fiscale, recapito telefonico, copia del documento di identità in corso di validità e della tessera del codice fiscale, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; autodichiarazione in ordine allo stato civile e al regime patrimoniale, se coniugato (con l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile), se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un

interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica; se società o altro ente, denominazione, sede legale, partita iva, le generalità del legale rappresentante p.t., copia del documento di identità in corso di validità e della tessera del codice fiscale dello stesso, idoneo certificato attestante l'attuale vigenza della persona giuridica e i poteri di rappresentanza; l'espressa dichiarazione di aver preso integrale visione dell'ordinanza di delega, della perizia di stima, del presente avviso e di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene staggito; l'indicazione del tempo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotto l'importo della cauzione per come infra determinato che non potrà essere superiore a giorni 120 dalla data di aggiudicazione. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, ad essa dovrà essere allegata anche copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati. All'interno della busta dovrà essere, altresì, inserito l'assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. IMM. N. 57/2022 R.G.E.S. TRIBUNALE DI PALERMO" con l'indicazione del LOTTO UNICO" **almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che verrà restituito in caso di mancata aggiudicazione.

#### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "PROC. ESEC. IMM. N. 57/2022 R.G.E.S. TRIBUNALE DI PALERMO" intrattenuto presso Banca Popolare S. Angelo S.p.A., Ag. 10 di Palermo al seguente IBAN IT61B0577204622CC0960001327, con causale "Trib. Pa. Proc. n. 57/2022 CAUZIONE con l'indicazione del LOTTO UNICO". Per le offerte analogiche, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. IMM. N. 57/2022 R.G.E.S. TRIBUNALE DI PALERMO con l'indicazione del LOTTO UNICO".

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

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica. La partecipazione all'udienza degli offerenti con modalità telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali e le istruzioni ricevute - almeno

trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita - con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Invero, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un sms, al recapito di telefonia mobile fornito. Si ricorda che gli avvisi di connessione e le credenziali di partecipazione saranno inviate all'indirizzo PEC indicato dal presentatore. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il delegato. La gara che si svolgeràà **in modalità sincrona mista** avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui. 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 d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, dell'istanza di assegnazione, se presente. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 180 secondi. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte online o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

#### **MODALITA' DELLA VENDITA'**

Le offerte saranno esaminate il giorno della vendita ovvero il **09 dicembre 2024, ore 16:00**

e ss. presso la sala d'aste di Edicom, sita in Palermo, Via Generale Arimondi Giuseppe n. 2/q, ove si svolgeranno le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt. 576 e seguenti c.p.c., si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione. In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto. Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la predetta piattaforma del gestore della vendita telematica. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita. Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c. L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; il mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita e il mancato deposito della cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura sopra indicata, determinano l'inefficacia dell'offerta. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.

Ai sensi dell'art 572 c.p.c., in caso di presentazione **di un'unica offerta valida e/o efficace**, se la stessa è pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta; se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (1/4), il delegato potrà far luogo alla vendita qualora non ritenga seriamente possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. **In presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta che si terrà al termine delle operazioni di apertura delle buste ai sensi dell'art. 573 c.p.c. ed in tal caso le offerte in aumento non potranno essere inferiori a quanto stabilito per ogni lotto. A tal uopo si precisa

quanto segue: **in caso di mancata adesione alla gara**, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta ovvero nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso, il Professionista delegato non farà luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Viceversa, in mancanza di presentazione di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il Professionista delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente ovvero, in caso di pluralità di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; si precisa che ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; in caso di adesione alla gara, qualora il prezzo offerto all'esito della stessa sia inferiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso, il Professionista delegato non farà luogo alla vendita allorché siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e, per l'effetto, procederanno all'assegnazione purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 c.1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita; viceversa, il Professionista delegato procederà alla vendita e, pertanto, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione), qualora il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato. In caso di mancanza di altri offerenti, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se offline o assente in sala aste.

#### **MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione

stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a "PROC. ESEC. IMM. N. 57/2022 R.G.E.S. TRIBUNALE DI PALERMO" intrattenuto presso Banca Popolare S. Angelo S.p.A., Ag. 10 di Palermo al seguente IBAN IT61B0577204622CC0960001327, con causale "Trib. Pa. Proc. n. 57/2022 R.G.E.S. - saldo prezzo LOTTO UNICO", ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. IMM. N. 57/2022 R.G.E.S. TRIBUNALE DI PALERMO LOTTO UNICO", da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a "PROC. ESEC. IMM. N. 57/2022 R.G.E.S. TRIBUNALE DI PALERMO" intrattenuto presso Banca Popolare S. Angelo S.p.A., Ag. 10 di Palermo al seguente IBAN IT61B0577204622CC0960001327, con la causale "Proc. Esec. Imm. n. 57/2022 R.G.E.S. versamento spese LOTTO UNICO" ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. Imm. n. 57/2022 R.G.E.S. - spese LOTTO UNICO", da consegnare al professionista delegato.

Nel caso di bonifico bancario il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura.

Nell'ipotesi di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà

la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

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

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni 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.

### **VISITE DEGLI IMMOBILI**

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Guido Longo contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (tel: 091.5082161 – email: [guido.longo@yahoo.it](mailto:guido.longo@yahoo.it) – pec: [guidolongo@pecavvpa.it](mailto:guidolongo@pecavvpa.it)).

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

\* \* \* \*

- Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell'offerta (sia telematica che analogica/cartacea) e la partecipazione alla vendita presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega (così come eventualmente integrata e/o modificata con le disposizioni emesse con le circolari dei Giudici dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Palermo), dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.

- In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica e alla conformità agli impianti, si rimanda a quanto sul punto eventualmente riportato nella perizia a firma dell'esperto stimatore, con espressa avvertenza che resta a carico dell'aggiudicatario, a tal fine dichiaratosi edotto in seno all'offerta dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti ed avendo esplicitamente dispensato dalla relativa produzione la procedura esecutiva, l'onere di dotare l'immobile sia della certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica.

- Il lotto sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al Delegato per la fase di trasferimento del bene (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura di legge), oneri fiscali e previdenziali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e l'imposta sul valore aggiunto, ove dovuta. Sono, invece, a carico della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

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

- La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato sul sito internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

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

Palermo, 16 settembre 2024

*Il Professionista Delegato*

*Avv. Guido Longo*