

TRIBUNALE DI PALERMO

Procedura di espropriazione immobiliare

R.G. Es. n. 331/2022 (riunita alla proc. R.G. Es. n. 313/2024)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

VENDITA SINCRONA MISTA

l'avvocato Pietro D'Alia, con studio in Palermo, via G. La Farina n. 13/C, vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione con la quale il sottoscritto è stato delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

della vendita sincrona mista senza incanto dei seguenti immobili pignorati:

LOTTO 1: piena proprietà di Abitazione di tipo Popolare A4, in Palermo, **via Pietro Mascagni n. 7**, Palazzina 1/B ubicata al piano 3 a dx scala A, int. n. 7, composto da 7 vani catastali, confinante con pianerottolo e gabbia scala, con giardinetto intermedio alla via Pietro Mascagni e con la via Cimarosa, distinta in catasto fabbricati foglio 50, particella 183, subalterno 18, già (nella formalità precedente) distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, Sezione Urbana Foglio 50 Particella 183 Subalterno 13, via Pietro Mascagni n, 7, P.3, Z.C. 2, ctg, A4, cl. 4 cons. vani 7 RCE 177.14

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

Per quanto concerne la descrizione del lotto e la sua conformità edilizia, catastale e urbanistica si riporta stralcio dell'elaborato peritale, al quale si rimanda integralmente per maggiore completezza:

Trattasi di abitazione di tipo economico (cat. A/4) sita a piano terzo e ultimo di maggiore edificio palazzina B scala A int.7 realizzato con struttura in calcestruzzo di cemento armato e solai latero-cementizi. Disimpegnato da vano scala salendo a destra, l'appartamento consta di ingresso-soggiorno, disimpegno, quattro vani, cucina, bagno, doppio servizio, balcone su esposizione principale, altri due balconi sulle restanti esposizioni: via Pietro Mascagni e via Domenico Cimarosa. Le definizioni interne prevedono pavimenti in ceramica, rivestimento in piastrelle ceramiche nei servizi igienici, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio taglio termico con serrande in PVC; gli infissi interni in legno tamburato. Lo stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare è ottimo. Presente impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione, impianto di riscaldamento con caldaia a metano e radiatori in alluminio. Confina a nord-est con vano scala e appartamento complanare; a sud-est con via Domenico Cimarosa, a sud-ovest con via Pietro Mascagni, a nord-ovest con



spazio interno al fabbricato condominiale. Ai fini della normativa urbanistico edilizia si evidenzia che il maggiore fabbricato di pertinenza fa parte di edificio realizzato a cura di GESTIONE INACASA in base a Licenza edilizia n.727 del 17 settembre 1951 dichiarato abitabile con Certificato rilasciato il 12 febbraio 1952 prot.782. Diveniva poi oggetto di interventi di manutenzione straordinaria con diversa distribuzione interna comunicati ai sensi dell'art.9 LR 37/1985 prot.2936/2015 e censiti in ultimo in catasto con variazione prot. PA0323545 del 20/11/2015 per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni. Rispetto a tale planimetria si segnala in difformità (rispetto alla categoria di intervento dichiarata) l'esecuzione di ampliamento superficario (mq 3,00 circa) e volumetrico (mc 9,00) della cucina verso il balcone esterno, realizzato tramite rimozione di due pareti perimetrali e ricostruzione di parete in allineamento parziale con il restante fronte edificato, contestuale modifica delle aperture esterne e cambio d'uso consequenziale, di superficie non residenziale (balcone) a residenziale (cucina). Per i suddetti interventi giudicati non sanabili ai sensi della normativa vigente (né ai sensi del combinato disposto degli art. 46 comma 5 del d.P.R. n. 380 del 06/06/2001, art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 28/02/1985 e art.32 comma 25 della L.326/2003) è previsto il ripristino allo stato descritto nella planimetria catastale di impianto, il cui costo presunto, è stato detratto dal valore venale insieme ai costi per successivo allineamento catastale (DOCF) ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato. Per la verifica dei detti costi si rimanda integralmente a quanto specificato nella perizia di stima allegata.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile non risulta dotato di Attestato di Certificazione Energetica.

STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente abitato dal debitore esecutato.

*

LOTTO 2: piena proprietà di Abitazione di tipo economico sita in Palermo, **via Carnevale n. 2**, piano 3° distinto in Catasto Fabbricati, Sezione urbana al foglio 49, particella 1343, subalterno 57; già (nella formalità precedente) in Catasto Fabbricati, sezione Urbana Foglio 49 Particella 1364 Subalterno 7

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONFORMITÀ EDILIZIA, CATASTALE E URBANISTICA

Per quanto concerne la descrizione del lotto e la sua conformità edilizia, catastale e urbanistica si riporta stralcio dell'elaborato peritale, al quale si rimanda integralmente per maggiore completezza:



Trattasi di abitazione di tipo economico (cat. A/4) sito a piano terzo e ultimo di maggiore fabbricato sito in Palermo via Emanuele Carnevale 2 realizzato con struttura in calcestruzzo di cemento armato e solai latero-cementizi. L'immobile de quo, disimpegnato da vano scala salendo a destra, consta di ingresso-soggiorno, disimpegno, tre vani, cucina verandata, lavanderia, bagno, ripostiglio, balcone su esposizione principale ove è presente un ripostiglio. Le definizioni interne prevedono pavimenti in ceramica, rivestimento in piastrelle ceramiche nel servizio igienico e in cucina, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno con serrande in PVC tranne quelli della veranda in alluminio anodizzato; gli infissi interni in legno tamburato. Lo stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare è mediocre. Sono presenti esiti di pregresse infiltrazioni in più punti e locali dell'appartamento dal coperto dell'edificio/lastrico solare, nonché segni di usura delle piastrelle pavimentali e di degrado della tinteggiatura in alcuni ambienti. Le finiture ed infissi risalgono all'epoca di costruzione, come certamente per gli infissi esterni, in legno. L'immobile presenta impianto elettrico e idrico sottotraccia di cui non è stata fornita certificazione. E' presente impianto di riscaldamento con caldaia a metano posta nella lavanderia attigua alla cucina. L'appartamento confina a nord con distacco tra fabbricati, da ovest e sud con spazio condominiale; da est con vano scala e appartamento complanare. Ai fini della normativa urbanistico-edilizia si rappresenta che il maggiore fabbricato di pertinenza è parte di numero 35 alloggi di edilizia economica e popolare realizzati ai sensi della LR 12/02/1955 n.12 con progetto approvato con Decreto Assessorato lavori pubblici n.796 del 29/08/1956, con progettazione ed esecuzione dei lavori affidati alla E.S.C.A.L. (Ente siciliano per le case ai lavoratori). I lavori di costruzione del fabbricato venivano ultimati il 30 aprile 1957 e collaudati con Decreto Assessorato lavori pubblici. Risultano quindi rilasciati Decreto d'uso delle strutture dalla Prefettura di Palermo il 02/08/1971 prot. 41801/Div. IV e Rapporto tecnico per l'abitabilità risalente al 21 giugno 1980 redatto dall'ufficio tecnico comunale, attestante i requisiti di abitabilità degli appartamenti della palazzina di tipo B di via Emanuele Carnevale 2. Non risulta tuttavia rilasciato Certificato di agibilità. A costruzione ultimata l'immobile diveniva oggetto di interventi realizzati in assenza di titolo edilizio e oggetto di istanza di condono art.39 LN 724/94 prot.475/S/95 del 21/03/1995 consistenti nell'ampliamento della cucina su balcone attiguo chiuso a veranda con contestuale abbattimento muro perimetrale, nella realizzazione di un ripostiglio nel balcone dante su prospetto principale, nella demolizione della parete divisoria tra ingresso e soggiorno. Per il completamento della pratica di condono, allo stato non definita, sono stati considerate ulteriori attività i cui costi presuntivi sono stati detratti dal valore di stima ai fini della determinazione del più probabile



valore di mercato. Per la verifica dei detti costi si rimanda integralmente a quanto specificato nella perizia di stima allegata.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile non risulta dotato di Attestato di Certificazione Energetica.

STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente abitato dal debitore esecutato.

ULTERIORI PRECISAZIONI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo, non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità. 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 dalla 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.

La presentazione delle offerte di acquisto, così come la partecipazione alla vendita, presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega (così come integrata con le successive circolari emesse dai Signori Giudici dell'Esecuzione), dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto dei beni staggiti, desumibili dal fascicolo processuale.

CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA

La vendita avrà luogo secondo le seguenti modalità e condizioni:

LOTTO 1

- il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., tenendo conto della riduzione per mancata garanzia per vizi della cosa venduta, è stabilito in **€ 175.000,00** per il **LOTTO 1**;
- ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 c.p.c., l'offerta minima efficace, inferiore fino a un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato, è pari a **€ 131.250,00** per il **LOTTO 1**;
- rilancio minimo pari a **€ 4.000,00**.

*



LOTTO 2

- il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., tenendo conto della riduzione per mancata garanzia per vizi della cosa venduta, è stabilito in **€ 114.000,00** per il **LOTTO 2**;
- ai sensi e per gli effetti degli artt. 571 e 572 c.p.c., l'offerta minima efficace, inferiore fino a un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato, è pari a **€ 85.500,00** per il **LOTTO 2**;
- rilancio minimo pari a **€ 3.000,00**.

LUOGO DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse, che ai sensi degli artt. 571 e seguenti c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite, in data **07 NOVEMBRE 2024 ore 11.00 e seguenti**, dal professionista delegato presso la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., Gestore della vendita telematica, con sede in Palermo nella via Noto n. 34 secondo le modalità appresso descritte.

MODALITÀ DELLA VENDITA

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

Modalità di presentazione

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in carta legale (munita di marca da bollo di € 16,00) entro le ore 13.00 del giorno 06.11.2024, antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte previsto per il successivo giorno 07.11.2024, presso lo studio legale dal professionista delegato sito in Palermo, via G. La Farina n. 13/c.

Chiunque, tranne il debitore, è ammesso a partecipare per l'acquisto dei beni pignorati. L'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.; in tale ultimo caso l'offerta sarà valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente la vendita, procura che deve essere consegnata al Professionista delegato in sede di gara. Non è ammessa l'offerta formulata da procuratore speciale.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

La dichiarazione di offerta in carta legale (marca da bollo di € 16,00) dovrà essere presentata in busta chiusa sulla quale dovranno essere indicate ai sensi dell'art. 571 c.p.c. soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita (nessun'altra indicazione: né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro), con l'avvertimento che l'offerta non è efficace se inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso; la busta, potrà essere materialmente



depositata anche da persona diversa dall'offerente, previa identificazione a mezzo di documento d'identità in corso di validità.

L'offerta dovrà altresì indicare:

- nome e cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), dell'offerente con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e della tessera di 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. II del DM 32/2015;
- se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e i dati identificativi del coniuge se in comunione legale, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare (in tal caso andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto), come nel caso di offerente interdetto, inabilitato o in amministrazione di sostegno l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore, curatore ovvero amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica all'offerta di acquisto;
- nel caso di più soggetti offerenti potrà essere predisposta unica domanda, ma completa dei predetti dati di tutti gli offerenti e l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato, precisando altresì la misura delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare (in tal caso occorre indicare il soggetto che abbia facoltà esclusiva di formulare eventuali offerte in aumento);
- se l'offerta è presentata da società o altro ente nella stessa dovranno specificarsi: denominazione, sede legale, partita I.V.A. e codice fiscale, indicazione del legale rappresentante (allegando, in tal caso, anche idoneo certificato del Registro delle imprese, dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'ente, con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale);
- l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta o della indicazione del lotto;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;
- l'indicazione dell'importo della cauzione, in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto;



- l'indicazione del modo e del termine del pagamento del residuo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata). Il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento (quantificate nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione) non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (tale termine non è prorogabile ed è soggetto alla sospensione feriale, decorrente dall'1 al 31 agosto).

- dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di Palermo. Si avverte che in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Palermo;

- dichiarazione di avere preso visione e di essere edotto sui contenuti dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, delle descrizioni indicate in perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale, e – relativamente agli impianti – dichiarazione ai sensi del d.m. 22.1.2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/05 e s.m.i. di essere edotto sul contenuto dei suddetti atti, dispensando esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

DOCUMENTI DA ALLEGARE

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 331/2022" - con l'indicazione "LOTTO ____" - a titolo di cauzione, per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto ovvero la copia-ricevuta del bonifico, qualora la cauzione sia versata a mezzo di bonifico bancario (da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura n. 010000966231, Banca Credem S.p.A. - codice IBAN: IT54 H030 3204 6000 1000 0966 231). A tal proposito corre l'obbligo di precisare che ove la cauzione sia versata a mezzo di bonifico bancario e la stessa non dovesse risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. Qualora la busta non dovesse contenere l'assegno circolare non trasferibile ovvero la copia del bonifico effettuato, l'offerta sarà esclusa;
- c) se l'offerta è formulata da più persone, l'originale della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che presenta l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- d) originale della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 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 legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

f) copia autentica dell'autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di offerta di acquisto del minore ovvero dell'interdetto, dell'inabilitato o dell'amministrato di sostegno;

g) copia autenticata da pubblico ufficiale della dichiarazione resa dal coniuge di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale.

La procedura relativamente al LOTTO 1 è soggetta alla normativa sul credito fondiario (art. 41 TUB). Pertanto, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare parte del saldo prezzo direttamente al creditore fondiario, previa comunicazione del professionista delegato. Si specifica che soltanto l'80% dell'importo del saldo prezzo dell'aggiudicazione dovrà essere accreditato direttamente in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura.

La procedura relativamente al LOTTO 2 non è soggetta alla normativa sul credito fondiario. Pertanto, l'aggiudicatario sarà tenuto a versare parte del saldo prezzo direttamente alla procedura.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione verrà immediatamente restituita al termine della gara.

L'offerta è irrevocabile e vincolante salvo i casi previsti dall'art. 571 c.p.c..

OFFERTA TELEMATICA

Modalità di presentazione

Se effettuate in modalità telematica, le offerte di acquisto dovranno essere depositate tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia (che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica). Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss del D.M. n. 32/2015 e depositate, nel termine sopra indicato, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche. L'offerta d'acquisto telematica e i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12, c. V, D.M. n. 32/2015 (non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 c. IV 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. V, II periodo, D.M. n. 32/2015); non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta pertanto si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di avvenuta consegna, da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 13:00 del giorno precedente quello indicato per l'inizio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa o la mancata trasmissione della documentazione è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

Le offerte telematiche dovranno contenere:

- I dati identificativi dell'offerente. 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. II del D.M. 32/2015;
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura ed il numero di ruolo generale della stessa;
- I dati identificativi del bene, il numero del lotto per il quale l'istanza è proposta e la descrizione dello stesso;
- L'indicazione del referente della procedura nonché della data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta nonché l'indicazione dell'importo versato a titolo di cauzione;
- I dati identificativi del bonifico effettuato per il versamento della predetta cauzione: data, numero di CRO, codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ai fini dell'eventuale restituzione della medesima;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/15, nonché eventuale recapito di telefonia mobile. Il soggetto interessato, prima di procedere con l'inserimento dell'offerta, deve dare esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Il presentatore, compilata l'offerta e prima di concluderne l'invio, dovrà obbligatoriamente confermarla, effettuare il pagamento del bollo digitale (pari a € 16,00) richiamando il codice hash generato automaticamente e, infine, firmarla digitalmente ai sensi dell'articolo 12, c. V DM n. 32/2015. Una volta trasmessa la busta contenente l'offerta telematica, non sarà più possibile cancellarla o modificarla. Le offerte



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

- L'indicazione del termine del pagamento del residuo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata). Il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento (quantificate nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione) non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (tale termine non è prorogabile ed è soggetto alla sospensione feriale, decorrente dall'1 al 31 agosto).

- dichiarazione, effettuata in separato modulo, di avere preso visione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA TELEMATICA

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile. Il versamento della cauzione - per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto - dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario (con causale “Trib. Pa Proc. Es. Imm. 331/2022, versamento cauzione LOTTO _____”) eseguito sul conto corrente intestato alla procedura n. 010000966231, Banca Credem S.p.A. - codice IBAN: IT54 H030 3204 6000 1000 0966 231;
- c) 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 sottoscrive l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- d) copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 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 legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto 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;

g) copia - anche per immagine autenticata da pubblico ufficiale - della dichiarazione del coniuge di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

L'offerta è irrevocabile e vincolante salvo i casi previsti dall'art. 571 c.p.c..

MODALITÀ DELLA VENDITA

Il giorno **07 novembre 2024, alle ore 11.00** e seguenti, nella sede del Gestore della vendita telematica individuato nella società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e sito in Palermo nella Via Noto n. 34, il Professionista delegato procederà all'apertura delle buste sia analogiche che telematiche. Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del Professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma del Gestore della vendita telematica a cura del Professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal Professionista delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale dell'offerta e sul versamento della cauzione, il Professionista delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente con la medesima modalità; coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al Professionista 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.

In caso di unica offerta, il delegato procederà all'esame ed alla deliberazione sulla stessa, ai sensi dell'art. 572 c.p.c. Si precisa che, anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Si avvertono espressamente gli offerenti che ci 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;



In caso di pluralità di 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.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista delegato terrà conto dei seguenti criteri in ordine graduato: migliore prezzo offerto; a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta; a parità del prezzo e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento. Nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti all'invito del Professionista delegato, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Professionista delegato non darà luogo alla vendita e 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 della vendita, ma anche alla somma prevista dall'art. 506, primo comma c.p.c.

Se risultano presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573 c. II c.p.c. il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita ma anche alla somma prevista nell'articolo 506 c.p.c..

Sempre nel caso in cui la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ma non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il Professionista delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione in favore del migliore offerente oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, disporrà l'aggiudicazione in favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Per converso procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione), quando il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita;

Tutte le parti e tutti gli offerenti, a mezzo del presente avviso, sono convocati per il giorno fissato per l'apertura delle buste, onde partecipare alla deliberazione sulle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità



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

L'aggiudicatario sarà tenuto, nel termine indicato nell'offerta e comunque entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, non prorogabile e soggetto alla sospensione feriale (dal giorno 1 al giorno 31 agosto), al versamento del saldo prezzo (con le specificazioni sopra indicate), dedotta la cauzione, nonché delle spese, nella misura presuntivamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, e comunque nella misura non inferiore ad € 2.500,00, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal Professionista delegato, tenuto conto anche del versamento di quanto eventualmente dovuto a titolo di I.V.A.

I versamenti in favore della procedura (da eseguirsi sul conto corrente dedicato n. 010000966231, Banca Credem S.p.A. - codice IBAN: IT54 H030 3204 6000 1000 0966 231) dovranno essere effettuati mediante n. 2 distinti bonifici bancari (uno con causale "versamento saldo prezzo lotto _____" e uno con causale "versamento spese lotto _____"). In caso di mancato deposito del saldo prezzo e delle spese entro il termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.;

In caso di mancata aggiudicazione, a conclusione delle operazioni di vendita, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario, mediante la riconsegna dell'assegno (in caso di offerta analogica) o mediante l'esecuzione di bonifico bancario sul conto corrente dell'offerente (in caso di offerta telematica);

Se la vendita non ha luogo per mancanza di offerte e vi sono domande di assegnazione tempestive e valide, il Professionista delegato provvede ai sensi dell'art. 590 c.p.c.;

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 precedente 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 e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Professionista delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'Esecuzione e a non celebrare la vendita quando il creditore precedente 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.

*

Le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, I.V.A. se 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.

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.

Il custode giudiziario cui è possibile rivolgersi per maggiori informazioni sulla vendita è l'avv. Pietro D'Alia, con studio in Palermo, via G. La Farina n. 13/c, tel 091/306037.

Le richieste di visita al bene - che dovranno pervenire entro e non oltre il termine di 7 (sette) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte - può avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., estratto del presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet Astegiudiziarie.it e sul circuito Aste.click del gruppo Edicom. Sul sito internet Astegiudiziarie.it e sul circuito Aste.click del gruppo Edicom saranno disponibili per la consultazione: copia dell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita; dell'avviso di vendita e della relazione di stima completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato. Ulteriore forma di pubblicità aggiuntiva come previsto dall'ordinanza di delega consisterà nell'invio di mille sms agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.

Palermo, 02.08.2024

Il Professionista delegato
(avv. Pietro D'Alia)

