

**Avv. Marina Vajana**  
**Via Gioacchino Ventura n. 15**  
**90143 Palermo - Tel. 091-300764**

*Si riceve, previo appuntamento, nei giorni di lunedì, martedì e venerdì dalle 10:00 alle 13:00 e dalle 16:30 alle 19:00*

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 19/20, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Marina Vajana (delega n. 6/23), con studio in Palermo Via Gioacchino Ventura n. 15.

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**5° esperimento di vendita**

Il professionista delegato Avv. Marina Vajana,

- vista l'ordinanza del G.Es. del giorno 11/01/2023 con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza ex art. 41 T.U.B;
- visto il verbale delle operazioni di vendita senza incanto del 19/04/2024;
- visto il provvedimento del giorno 11/09/2024 con cui il G.Es. ha dichiarato la decadenza dall'aggiudicatario del lotto unico e ha disposto procedersi ad una nuova vendita, ferme le modalità della precedente vendita e sulla scorta di quanto disposto dall'art. 587 comma 2 c.p.c.

**AVVISA CHE**

**il giorno 28 novembre 2024 alle ore 12:00**, presso la sala aste della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sita in Palermo, Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto

del Ministro della Giustizia 26/02/2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, del bene immobile di seguito descritto.

**LOTTO UNICO:**

**Piena ed intera proprietà della porzione di una villa bifamiliare sita in Monreale (PA), via Pezzingoli n. 68/B, costituita da un fabbricato a destinazione residenziale composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo, con corte esclusiva. L'immobile corrisponde ad un lotto di forma allungata, di superficie complessiva pari a circa mq. 685,00, che comprende l'anzidetto fabbricato residenziale, aree scoperte, spazi porticati, tettoie e aree a verde. L'edificio residenziale corrisponde ad un unico appartamento che si articola su tre livelli collegati da una scala interna ed è composto al piano seminterrato da un grande ambiente adibito a cucina e tinello, da cui ha inizio la scala di accesso al piano terra, WC-doccia, ripostiglio e vano lavanderia con porta di accesso all'intercapedine ventilata, al piano terra da soggiorno, da cui ha inizio la scala di accesso al piano primo, camera, WC-doccia, disimpegno, portico, terrazzo scoperto e spazio esterno attrezzato con piano lavoro in muratura coperto da una tettoia, al piano primo da due camere, WC-bagno, ripostiglio, disimpegno e balcone.**

**Identificata in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 39, particella 1798:**

- sub 2, categoria A/7, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 126 mq., totale escluse aree scoperte 111 mq., rendita Euro 464,81, Via Pezzingoli n. 68/B, piano T-1;
- sub 4, categoria C/2, classe 8, consistenza 90 mq., superficie catastale totale 109 mq., rendita Euro 227,76, Via Pezzingoli n. 68/B, piano S1.

**Confinanti a Nord con area comune particella 1798 sub 1, ad Est con particella 1909, particella 1750, particella 1898, a Sud con particella 1943 e ad Ovest con unità immobiliare particella 1798 subalterni 3-5 e ingresso pedonale comune particella 1798 sub 1.**

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

1) Il prezzo base, già ribassato tre volte di  $\frac{1}{4}$  rispetto a quello inizialmente determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **€ 124.749,00;**

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad **€ 93.562,00** (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad **€ 3.000,00.**

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato,

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). A tal riguardo si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

### **3) Modalità di presentazione delle offerte**

#### **A) Offerta con modalità analogica (cartacea)**

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00 - alla data del presente avviso, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13:00 del giorno mercoledì 27 novembre 2024**, presso lo studio dell'Avv. Marina Vajana sito in Palermo Via Gioacchino Ventura n. 15

**A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso** lo studio dell'Avv. Marina Vajana sito in Palermo Via Gioacchino Ventura n. 15, **esclusivamente nei giorni di lunedì, martedì e venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle 16:30 alle ore 19:00. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte (mercoledì 27 novembre 2024), il deposito potrà essere effettuato dalle ore 10:00 fino alle ore 13:00.**

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data della presentazione della busta, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita, la data fissata per l'esame delle offerte.

**L'offerta, in bollo da € 16,00 - alla data del presente avviso, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà specificare:**

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a gg 120;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**L'offerente dovrà allegare:**

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a ***"ESEC IMM N 19/2020 TRIB PA lotto unico"*** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;
- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

L'offerta sarà inefficace se perverrà oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita (offerta minima efficace) sopra indicato e nel caso di cauzione non versata o versata in modo e/o entità difforme.

Nel caso in cui più soggetti vorranno partecipare, ciascuno *pro quota*, alla vendita di un unico lotto, dovrà essere presentata un'unica offerta con l'indicazione della quota e del diritto per il quale ciascun offerente partecipa.

Nell'ipotesi di offerta pro-quota, per gli eventuali rilanci in caso di gara, è necessaria la presenza di tutti gli offerenti pro-quota, personalmente ovvero tramite avvocato munito di procura notarile per quelli non presenti, pena l'esclusione dalla gara.

Nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno depositato al termine delle operazioni di vendita.

## **B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA**

**GESTORE DELLA VENDITA: Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del GIORNO ANTECEDENTE LA DATA FISSATA PER LA VENDITA**, tramite il **modulo web “offerta telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) inviandola all'indirizzo p.e.c. del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e s'intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Dal momento del deposito l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

**Non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 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 d'invalidità della stessa, coincidere con l'offerente** (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone).

A norma degli artt. 12 ss. del D.M. 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale da € 16,00 - alla data del presente avviso, da pagarsi a mezzo carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio “pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. **Il bonifico deve indicare la causale “versamento cauzione lotto unico”.** Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero il bonifico deve essere accreditato 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. **La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a “ESEC IMM 19/2020 TRIBUNALE DI PALERMO”, intrattenuto presso la UniCredit S.p.A. – Filiale di Palermo Ruggero Settimo e recante l'IBAN: IT26U0200804642000106634913;**
- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati al presente avviso per l'offerta analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione (in luogo dell'assegno), in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi.

Se l'offerta è presentata da più persone dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della

scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.

In ogni caso, ai fini della presentazione dell'offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie S.p.A. su <https://www.astetelematiche.it/contenuti/contatti>.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita previsto per ciascun lotto (offerta minima efficace) e nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

S'intende per cauzione non versata anche la cauzione che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

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, da indicarsi all'interno dell'offerta.

#### **4) Istanze di assegnazione**

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

#### **5) Celebrazione della vendita**

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 28 novembre 2024 alle ore 12:00**, presso la sala aste del gestore telematico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Palermo Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma dello stesso gestore [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it):

**A)** In presenza di offerte analogiche, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore;

**B)** Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Si precisa che sarà cura del professionista delegato verificare la validità delle offerte presentate, anche per quanto attiene alla cauzione versata, sia telematiche che analogiche, la completezza della documentazione richiesta e procedere alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

Coloro che hanno presentato offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, accedendo al portale con le credenziali fornite dal gestore ed effettuando i rilanci attraverso lo stesso.

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita comparando all'indirizzo indicato dinanzi al professionista delegato che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti con modalità telematica.

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

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 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 Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.



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.

Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto dal D.M. n. 32/2015.

### § § §

**In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

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

Al riguardo, si precisa quanto segue:

**In caso di mancata adesione alla gara**, se sono state presentate istanze di assegnazione *ex art.* 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) – contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma 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 anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di

assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione della migliore offerta**, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

**In caso di adesione alla gara**, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€ 3.000,00**.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di *1 minuto successivo* fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

**In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 *bis* c.p.c., contenenti 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, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

### § § §

Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita, ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione.

#### **6) Fase successiva all'aggiudicazione**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. 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 **“ESEC IMM 19/2020TRIBUNALE DI PALERMO”**, intrattenuto presso la UniCredit S.p.A. – Filiale di Palermo Ruggero Settimo e recante l'IBAN: IT26U0200804642000106634913, con la causale **“Saldo prezzo lotto unico”**.

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 **“ESEC IMM 19/2020TRIBUNALE DI PALERMO”**, intrattenuto presso la UniCredit S.p.A. – Filiale di Palermo Ruggero Settimo e recante l'IBAN: IT26U0200804642000106634913, con la causale **“Spese lotto unico”**. **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 p.e.c. o e-mail 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.

7) 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.

8) 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.

#### **9) Regolarità urbanistica ed edilizia**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto stimatore, ove è stato rilevato quanto segue:

*La particella 1798 comprendente il lotto ricade in Zona "VL2 – Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere".*

*La villa bifamiliare di cui l'immobile oggetto di vendita costituisce una porzione è stata edificata giusta concessione edilizia n. 41 del 31.03.2009.*

*Dal confronto effettuato tra i grafici di progetto allegati alla richiesta di concessione edilizia e lo stato attuale dell'immobile oggetto di vendita, l'esperto stimatore ha rilevato le seguenti difformità:*

##### **Piano seminterrato**

*1. modifica della destinazione del locale di deposito, trasformato oggi nella cucina e nel tinello dell'abitazione, redistribuzione interna mediante l'eliminazione del vano tecnico previsto da progetto, la creazione di un vano adibito a lavanderia con porta di accesso all'intercapedine, l'ampliamento del ripostiglio previsto da progetto, l'eliminazione del disimpegno e della originaria porta di accesso all'intercapedine;*

*2. diversa forma e consistenza dell'intercapedine lato sud e creazione di un'ulteriore intercapedine che si sviluppa, in prosecuzione di quella prevista da progetto, lungo il lato est dell'edificio, aerata tramite una finestrella realizzata in corrispondenza del*

*prospetto nord. Si precisa che la creazione di un'ulteriore intercapedine ventilata lungo il lato est del fabbricato determina migliori condizioni di isolamento della parete contro terra e realizza, di fatto, una minore consistenza del bene rispetto a quanto previsto nel progetto assentito;*

*3. traslazione e modifica dimensionale dell'apertura d'ingresso, realizzazione di due ulteriori finestre in corrispondenza del prospetto nord, realizzazione di finestre nel ripostiglio e nel servizio igienico in corrispondenza della parete contigua all'intercapedine;*

*4. realizzazione di una tettoia in legno in corrispondenza della corte lato nord;*

**Piano terra**

*5. realizzazione di un portico in aderenza ai fronti nord ed est del fabbricato, contiguo a quello preesistente in c.a., mediante la sostituzione del pergolato previsto da progetto con una tettoia in legno;*

*6. realizzazione di una tettoia in legno in aderenza al prospetto sud, posta a copertura dello spazio esterno adiacente al fabbricato;*

*7. diversa distribuzione interna mediante la trasformazione in camera dell'originaria cucina, l'eliminazione del preesistente vano lavanderia e il conseguente ampliamento del disimpegno;*

**Piano primo:**

*8. diversa distribuzione interna mediante la trasformazione di una delle camere in WC bagno, la realizzazione di un ripostiglio in luogo del servizio igienico previsto da progetto, l'eliminazione del preesistente ripostiglio e il conseguente ampliamento del disimpegno, la modifica dei divisori e delle aperture interne.*

*Il fabbricato residenziale è provvisto di autorizzazione di abitabilità/agibilità n. 44 del 14.04.2011.*

*L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28/2/1985, n. 47.*

*L'esperto stimatore ha, altresì, rilevato una condizione di sconfinamento reciproco tra la particella 1798 sub 2 (bene pignorato) e le contigue particelle 1909 e 1750 queste ultime estranee alla procedura, atteso che i confini della particella 1798 non risultano pienamente corrispondenti con quelli rappresentati nel foglio di mappa 39.*

*In particolare:*

*- l'immobile pignorato particella 1798 sub 2 sconfinava sulla contigua particella 1750*

*per una porzione di estensione pari a circa mq 68,00;*

*- la suddetta particella 1750 comprende, a sua volta, una porzione del bene pignorato particella 1798 sub 2 di estensione pari a circa mq 33,00;*

*- un'altra porzione del lotto pignorato particella 1798 sub 2, di superficie pari a circa mq 7,30, risulta di fatto unita alla confinante particella 1909;*

*- una parte dell'area scoperta comune particella 1798 sub 1, di estensione pari a circa mq 2,70, risulta unita alla contigua particella 1909 (l'area scoperta particella 1798 sub 1, censita quale bene comune, è in comproprietà con la porzione di villa bifamiliare identificata dalla particella 1798 sub 3 e sub 5, adiacente all'immobile pignorato);*

*- le anzidette particelle 1909 e 1750, confinanti con l'immobile staggito, sono intestate a terzi proprietari.*

*L'esperto stimatore evidenzia che le difformità riscontrate dovranno essere regolarizzate presso l'Agenzia delle Entrate procedendo ad un aggiornamento cartografico e catastale mediante sia la presentazione di pratiche PREGEO per nuovo tipo di frazionamento delle particelle interessate dallo sconfinamento, con deposito presso il Comune, successivo trasferimento delle porzioni frazionate e presentazione di nuovo tipo mappale, sia di variazione DOCFA, unitamente all'aggiornamento della planimetria e alla redazione dell'elaborato planimetrico con un costo, comprensivo di compensi tecnici, spese notarili e diritti, quantificato in circa € 6.000,00, detratti dalla stima dell'immobile.*

*Tale soluzione presuppone la comune volontà di tutte le parti interessate e, quindi, anche dei soggetti intestatari delle particelle 1909 e 1750.*

*Nell'ipotesi in cui non vi sia accordo tra i proprietari delle particelle oggetto di sconfinamento reciproco, si dovrebbe ripristinare la configurazione del lotto mediante la ricostituzione dei suoi confini in conformità con quanto rappresentato negli atti catastali, con particolare riferimento alla porzione della particella 1750, oggi accorpata all'immobile staggito, dal confronto tra lo stato dei luoghi e i grafici catastali si rileva che sulla stessa sembrerebbero insistere una tettoia e parte della scala esterna che conduce al piano terra dell'immobile pignorato, le quali, nell'ottica di un riallineamento dei confini alle mappe catastali, ricadrebbero su terreni di terzi proprietari.*

*In tale ultima ipotesi, gli oneri a carico dell'aggiudicatario derivanti dal ripristino della configurazione originaria della particella 1798, comprensivi delle opere di ridefinizione dei confini del lotto in conformità alla situazione catastale e di eventuale*

*modifica e/o riconfigurazione della scala esterna di accesso al piano terra possono analogamente essere quantificati in circa € 6.000,00 detratti dalla stima dell'immobile.*

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio Aste.Click del Gruppo Edicom, fra i quali, [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).

**10)** L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, 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, né 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 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.

**Stato di occupazione: l'immobile è occupato da parte esecutata.**

**11)** 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.

**12) Visite degli immobili**



Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode giudiziario Avv. Marina Vajana, contattandolo telefonicamente esclusivamente nei giorni di **lunedì, martedì e venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00 e dalle 16:30 alle ore 19:00** o tramite tel. **091300764** o e-mail: [avvmvajana.esecuzioni@gmail.com](mailto:avvmvajana.esecuzioni@gmail.com).

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.

**Le richieste di visita dovranno essere effettuate almeno 10 giorni prima della data fissata per la vendita.**

**13)** 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.

**14)** 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 - sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio Aste.Click del Gruppo Edicom, fra i quali, [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it).

**15)** 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, 02/10/2024

Il Professionista delegato

(Avv. Marina Vajana)  
