

STUDIO LEGALE
Avv. Roberto Cecala
90141 – Via Noto n. 12 Palermo
Tel.Fax. 091.2514849
Pec.:robertocecala@pec.it – email: robertocecala@hotmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

R.G.Es.n.311/2015 - Delegato: Avv. Roberto Cecala

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 311/2015 delegato per le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., l'Avv. Roberto Cecala, con studio in Palermo via Noto 12

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Roberto Cecala, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, giusta provvedimento di nomina del 05.04.2023, con il quale è stato delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art 591 bis c.p.c.,

- Visti gli artt. 569 e ss c.p.c.;
- Visto il D.L. 83/2015 convertito in legge n. 132/2015;
- Ritenuto che il G. Es. ha disposto fissarsi la vendita senza incanto sincrona mista del bene pignorato;

AVVISA

Che il giorno **28 novembre 2024 alle ore 11.00, presso la Sala Aste Telematiche, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A, sita in Palermo Via Noto 34**, piano ammezzato - scala A, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it avrà luogo la **vendita senza incanto sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015** tramite gestore delle **vendite telematiche astegiudiziarie.it** dei seguenti immobili:

LOTTO DUE : “Quota pari ad 1/1 di proprietà dell’immobile sito nel Comune di Carini (PA) censito al catasto terreni al foglio 6 particella 3649 di are 6 e ca 05 e particella 3650 di are 5 e ca 69, compreso il fabbricato in costruzione in essa insistente, entrambi interclusi e derivanti per frazionamento della particella 1463 del foglio 6 classificate come ente urbano in attesa della dichiarazione al catasto urbano del fabbricato in costruzione”.

PREZZO BASE, determinato dal CTU e decurtato del 5%, in € **133.794,00**.

OFFERTA MINIMA EFFICACE, pari al 25% in meno del prezzo base ammonta ad € **100.345,50=** Ai sensi degli art. 571 e 572 c.p.c..

RIALZO MINIMO, in caso di gara tra più offerenti, è di € 3.000,00.

SITUAZIONE URBANISTICA

Sulla conformità edilizia ed urbanistica si rimanda in toto alla CTU del 15-11-2022, in atti a firma dell'ing. Antonio Coco, consultabile sui siti informatici: [sul sito internet *astegiudiziarie.it*](http://sul sito internet astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom, e sul portale delle vendite pubbliche

La consulenza si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta.

Si rappresenta che il c.t.u. ha rilevato che "L'intero immobile oggetto di pignoramento è costituito da un terreno intercluso sul quale insiste un fabbricato in corso di costruzione. A detto terreno si accede dai terreni limitrofi alla Via Giuseppe Grippi. Per la precisione, attualmente, l'accesso alla porzione di terreno di cui alla p.lla 3650 avviene tramite il cancello posto in corrispondenza del n. civico 8 della Via Giuseppe Grippi, insistente sulla p.lla 2791, che, come in precedenza

indicato, non appartiene al debitore esecutato e pertanto non è oggetto di pignoramento; mentre al terreno censito alla p.lla 3649 si accede tramite l'immobile censito alla p.lla 2352, anch'esso non appartenente al debitore e pertanto non soggetto a pignoramento.

Il fabbricato insistente nella porzione di terreno in uso al debitore, a destinazione d'uso residenziale, è in corso di costruzione. Pertanto, allo stato, costituito da struttura intelaiata in c.a., solai latero-cementizi, tompagnature esterne in laterizi forati. Non è presente tramezzatura interna e tutte le superfici, incluse le pavimentazioni, si presentano al grezzo. Si sviluppa su due elevazioni fuori terra, ed un piano cantinato. Porticati al piano terra sui lati est ed ovest. All'interno è realizzata la struttura della scala di collegamento a giorno tra il piano terra ed il piano primo. La copertura è piana, priva di impermeabilizzazione. Il piano cantinato è risultato inaccessibile a causa dell'impossibilità di aprire il portone in ferro posto alla fine della rampa. Si è riusciti a visionare l'interno tramite le aperture poste al di sopra dello stesso portone. Le misurazioni di rilievo in relazione allo stesso piano cantinato sono state eseguite dall'esterno ove possibile. Si fa, inoltre, presente che la rampa di accesso al piano cantinato del fabbricato, per circa metà della sua lunghezza, è stata realizzata occupando porzione della p.lla 2791. L'immobile è dotato di allaccio alla rete elettrica, con contatore su strada in apposita nicchia (collocata accanto al cancello di ingresso – quindi sempre sulla p.lla 2791), e di quadro elettrico posto all'interno del piano terra. Infine, si mette in evidenza lo stato di degrado in cui versano i porticati, in special modo quello posto ad ovest e si rappresenta al G.E. la pericolosità nel transitare nelle zone descritte. Il degrado coinvolge la copertura e soprattutto gli elementi verticali (pilastri a colonna) di sostegno degli stessi, sia al piano terra che al piano primo.

A causa della mancanza di impermeabilizzazione in copertura anche all'interno del piano primo sono presenti degradi con porzioni di laterizio distaccate o in procinto di distacco. Per quanto,

invece, riguarda la particella di terreno 3649, in uso ai proprietari della limitrofa p.lla 2352, della quale costituisce di fatto estensione, essa confina a nord con la p.lla 3650 e ad ovest con la p.lla 2352. E' costituita per la maggior parte da un lotto di terreno coltivato ad ortaggi ed alberato. Su una minor parte, posta lungo il confine ovest, è stato realizzato un massetto in cls rifinito in battuto di cemento. In quest'area si trova un fabbricato, adibito a servizi igienici, realizzato con struttura in c.a. e copertura ad una falda inclinata costituita da soletta in c.a. a sbalzo. Detto fabbricato è realizzato in prossimità del portico ad una elevazione fuori terra, il quale si trova addossato alla costruzione residenziale a due elevazioni, entrambi insistenti sulla p.lla 2352. Detto portico è coperto con una falda inclinata, realizzata con soletta in c.a., la quale aggetta sulla p.lla 3649 per una minima porzione, che dagli accertamenti effettuati si ritiene trascurabile. Vi è, inoltre, posto all'angolo nord-est della particella di terreno, un altro piccolo corpo di fabbrica realizzato con basamento e struttura in c.a., in stato di degrado, mancante di copertura.

Infine, in un altro punto del terreno, lungo il confine nord con la particella n.3650, è realizzata un'altra porzione di massetto in cls sulla quale insiste una struttura precaria adibita a canile, all'interno della quale sono realizzati in modo precario dei tramezzi in conci di tufo.

Il fabbricato che insiste sulla p.lla 3650 è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. Per lo stesso, in data 31/03/1995 venivano presentate due istanze di condono ai sensi della L.724/'94 a nome del figlio di (A) prot.n.11752 – pratica 2995, e della figlia di (A) prot.n. 11937 – pratica 3012. Di dette istanze, per le quali vi erano stati accertamenti da parte del Comune e ordini di fermare i lavori di costruzione del fabbricato ancora in corso, successivamente, a seguito della possibilità di presentare nuove istanze di condono ai sensi della intervenuta L. 326/2003, ne veniva chiesto l'annullamento. Nel frattempo, in data 09.12.2004, ai sensi della L. 326/2003, erano state presentate quattro diverse istanze di condono in testa ad (A), di cui alle pratiche edilizie nn. 842,843,844,845, e precisamente le istanze assunte ai seguenti protocolli: 42763, 42764, 42765, 42766. Di queste veniva richiesta l'unificazione in unica pratica, in quanto intenzione del proprietario creare un'unica unità immobiliare distribuita su tre livelli, di cui due fuori terra ed uno entro terra. Dette pratiche venivano successivamente integrate con la documentazione richiesta dal Comune, tra cui disegni, relazione tecnica e relazione fotografica. L'intera oblazione risulta versata, ed è stata inoltre versata l'intera somma a titolo di oneri concessori.

Per quanto riguarda, invece, la realizzazione dei manufatti sulla p.lla 3649, si è accertato che essa è avvenuta senza regolare autorizzazione, e pertanto si prevede che: per il corpo di fabbrica limitrofo alla p.lla 2352, adibito a servizi igienici, andrà presentata istanza di regolarizzazione in via tardiva ai sensi del DPR 380/01 come recepito con modifiche dalla L.R. 16/16, previa acquisizione degli atti presupposti; mentre del corpo di fabbrica diruto posto all'angolo nord-est del terreno e del corpo di fabbrica precario, adibito a ricovero animali, posto a nord-ovest, se ne prevede la demolizione. L'immobile andrà, inoltre, dichiarato al catasto fabbricati ed andranno presentati i

relativi elaborati planimetrici. Infine, andrà dotato della certificazione di conformità energetica.

Costi da sostenere per la definizione della pratica di condono (C1):

Al fine della definizione della pratica di condono edilizio andranno previste le spese tecniche, da corrispondere al professionista incaricato, per la chiusura della pratica di condono, incluse cassa di previdenza ed iva, nonché le spese per diritti e bolli, il tutto per un totale stimato pari ad € 3.000,00.

Costi da sostenere per la regolarizzazione del corpo insistente sulla p.lla 3649 adibito a servizi (C2):

Come in precedenza esposto, per la regolarizzazione andrà presentata istanza in via tardiva ai sensi del DPR 380/01 come recepito con modifiche dalla L.R. 16/16, previa acquisizione degli atti presupposti, per un totale tra oneri, diritti, bolli e spese tecniche, incluse cassa di previdenza ed iva, stimato pari ad € 1.500,00.

Costi da sostenere per la demolizione dei manufatti fatiscenti e precari insistenti sulla p.lla 3649 (C3): Per la demolizione, il relativo trasporto dei materiali e gli oneri di conferimento a discarica, dei restanti manufatti fatiscenti, insistenti sulla p.lla 3649, si stima una spesa complessiva pari ad € 1.600,00.

Costi da sostenere per la presentazione dell'elaborato planimetrico catastale (C4):

Al fine di eseguire l'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio, i costi presunti ammontano ad euro 2.000,00 ca., comprendenti spese catastali ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed iva.

Costi da sostenere per la certificazione di conformità energetica (C5):

I costi presunti per la redazione della certificazione di conformità energetica del fabbricato, che sarà necessario redigere una volta ultimato, ammontano ad euro 600,00 ca., comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed iva.

Stato di possesso degli immobili: Gli immobili risultano occupati dai debitori.

Condizioni di vendita

L'immobile viene posto in vendita a corpo e nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi ove esistenti.

La vendita è a corpo e non a misura pertanto 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 per mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata e per tale ragione nel determinare la base d'asta si è applicata una riduzione rispetto al valore di stima nella misura del 5%.

L'immobile, salvo diversa indicazione dell'aggiudicatario, sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, di cui all'art. 586 c.p.c. a meno di applicazione dell'art. 508 cp.c., di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura stessa.

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

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di procuratore legale (in tal caso dovrà allegare la procura speciale che ne giustifichi i poteri), anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

Le offerte di acquisto 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 13:00 del giorno prima della celebrazione dell'asta e dovranno prevedere un termine, improrogabile, per il pagamento che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e che sarà comunque soggetta alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.

OFFERTA DI ACQUISTO TELEMATICHE

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.astetelematiche.it**. Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

Le offerte telematiche dovranno essere presentate da un utente obbligatoriamente in possesso di una propria casella PEC, l'offerta ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offerta^pvp.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 utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015; **non è, allo stato, ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, 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 telematica è irrevocabile e dovrà essere conforme a quanto stabilito con DM 32/15 al quale occorrerà far riferimento per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega, anche in caso di mancato funzionamento dei servizi informativi del dominio giustizia (art. 12 e ss) e depositate secondo le indicazioni riportate nel manuale Utente pubblicato sul portale vendite pubbliche; l'offerta deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. n.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 e che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- I dati identificativi del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico anche ai fini dell'eventuale restituzione della medesima;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a: "Es. Imm. 311/2015 Tribunale di Palermo" al seguente IBAN IT 98 I 02008 04642 000105602031, con causale " versamento cauzione"; ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario – 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.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 311/2015 R.G.ES., lotto ... versamento cauzione**" (**CON INSERITO IL NUMERO DI LOTTO CUI SI RIFERISCE L'OFFERTA**), dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo e risulti accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta che avverrà il 28 novembre 2024 alle ore 11.00.

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”.

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza a cura del Gestore della vendita telematica** tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Venezia- Mestre : Tel. 041.5369911 fax 041.5361923
- sede di Palermo: Tel. 091.7308290 fax 091.6261372
- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it

OFFERTE DI ACQUISTO ANALOGICHE (CARTACE)

L’offerta di acquisto dovranno essere presentate, entro le ore 13:00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, presso lo studio del professionista delegato *in Palermo Via Noto n. 12.*

L’offerta di acquisto in bollo (€16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, 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; 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;
- 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 a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo entro 120 giorni dall'aggiudicazione ed è comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, sarà trattenuto a titolo di multa nel caso di mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.;
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione assegno circolare intestato a “ *Tribunale di Palermo – Procedura esecutiva n° 311/2015 R.G. ES – lotto* ” (con indicazione del numero di lotto cui si riferisce l'offerta.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia del certificato CCIAA (**aggiornato a non più di 10 giorni**) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente.
- Se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno e l'ora dell'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato (Sala Aste Telematiche, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A, **sita in Palermo Via Noto 34** , piano ammezzato - scala A); 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 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 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 presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. 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'

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

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. Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima efficace indicata nell'avviso di vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto e quindi non inferiore

all'offerta minima, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e quando non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Si avverte che 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, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione.

Se vi sono più offerte, il Delegato invita in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Se sono state tempestivamente 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. 2 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'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.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato tiene 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.

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.

L'offerente, che presenzierà personalmente avanti il Delegato, è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede di asta.

Si avvisa che una eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579 c.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 ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

In caso di aggiudicazione l'aggiudicatario:

- entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), sul conto corrente della procedura accesso presso Unicredit, Filiale di Palermo, il cui IBAN è il seguente: **IT98I0200804642000105602031**, con causale "saldo prezzo" o con consegna al professionista delegato a mezzo assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "Trib. Pa. Proc. Es. N. 311/2015 lotto saldo prezzo" (con indicazione del numero di lotto per cui si è risultati aggiudicatari).

- entro il termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, dovrà versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura con IBAN IT98I0200804642000105602031, o con consegna al professionista delegato a mezzo assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "Trib. Pa. Proc. Es. N. 311/2015 lotto spese". (con indicazione del numero di lotto per cui si è risultati aggiudicatari).

In caso 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.

Si precisa che **la presentazione dell'offerta e la partecipazione alle vendite presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega (così come integrata con successive circolari emesse dai Giudici dell'Esecuzione), dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto dei beni staggiti 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 esplicitato dall'Esperto Estimatore, con espressa avvertenza che l'aggiudicatario, dichiaratosi edotto in seno all'offerta, 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, assumendosi direttamente tali incombenze.

In applicazione dell'art. 2 comma 7 D.M. 127/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione al momento del deposito del trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%); le spese necessarie per la cancellazione di eventuali trascrizioni ed iscrizioni, gravanti sull'immobile trasferito, sono a carico della procedura.

Si fa presente, inoltre, 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. 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.

Copia del presente avviso, unitamente all'elaborato peritale e relativi allegati, saranno pubblicati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, nonché sui portali collegati al servizio e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

Il presente avviso di vendita è, altresì, pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c. 1, c.p.c., ai sensi di quanto disposto dall'art. 161 *quater* d. a. c.p.c. e dall'art. 18 *bis* D.P.R. 115/02.

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, 01 ottobre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Cecala