

## TRIBUNALE DI PALERMO

Procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. n. 81/217 delegato per le operazioni di vendita l'avvocato Giorgio Gambino, con studio in Palermo, via La Farina n. 13/C

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

### VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

### SOGGETTA ALLA NORMATIVA DEL CREDITO FONDIARIO

Il professionista delegato avv. Giorgio Gambino, 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 del seguente immobile pignorato, soggetto alla normativa del Credito Fondiario:

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di unità immobiliare sita nel Comune di Palermo (PA) nella via Pietro Perricone n.9 (in catasto civ. 4), piano 1°, censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al fg. 28, p.lla 506 sub 3, z.c. 2, categ. A/3, cl. 5, cons. vani 5,5, sup. cat. tot. 102 mq, rendita € 267,01.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta così composto: ingresso, soggiorno/cucina, due camere da letto, servizio igienico con vasca, corridoio/disimpegno, ripostiglio, balcone sulla via Pietro Perricone e balcone su retrospetto chiuso a veranda (da regolarizzare); confinante a sud con la via Pietro Perricone, ad ovest con appartamento complanare (sub. 4) e pianerottolo/vano scala, ad est con altro fabbricato p.lla 526 e a nord con corte interna.

### SITUAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE

N. R. Es. 81/2017

G. Es. Dott Fabrizio Minutoli

Delegato: avv. Giorgio Gambino



In ordine alla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, con espresso riferimento alla perizia di stima in atti, alla quale comunque si rimanda integralmente, emerge quanto segue:

- Licenza edilizia n.782 del 03/06/1961 (progetto approvato dalla C.E. comunale in data 05/09/1960) e successiva Licenza di variante n.75 del 20/06/1967 relativi alla costruzione del piano terra e primo;

- Per la costruzione delle altre due elevazioni dell'edificio (secondo e terzo piano) risulta essere stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 prot. n. 4038/86 definita con Perizia Giurata assentita ai sensi dell'art. 28 L.R. 16/2016 assunta al prot. n. 746737 del 03/06/2019

- L'edificio è sprovvisto del certificato di abitabilità/agibilità

### **CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE**

Dalla lettura dell'elaborato peritale, al quale si rimanda integralmente, si rilevano delle difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie d'impianto depositate al Catasto Fabbricati.

Il CTU ha evidenziato le seguenti difformità:

#### Difformità tra planimetrie catastali e lo stato dei luoghi:

Variazioni distributive interne così meglio descritte: demolizione tramezzo divisorio cucina-soggiorno e costituzione di un unico ambiente; diversa giacitura dei tramezzi di separazione camera da letto-soggiorno e corridoio-soggiorno; realizzazione nuovo ripostiglio; chiusura a veranda del balcone prospiciente sulla corte interna, annessione della superficie dell'originario ripostiglio a quella della veranda mediante demolizione del muro perimetrale e modifica delle aperture esterne.



L'esperto stimatore ha indicato i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica che vengono così distinti:

- Regolarizzazione delle modifiche distributive interne, rispetto alle planimetrie d'impianto mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii. a fronte del pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (C.I.L.A. tardiva) ed € 150,00 per diritti d'istruttoria.
- Interventi di riduzione in pristino per regolarizzare la veranda mediante ricostruzione del muro perimetrale e ricollocazione dei serramenti precedentemente rimossi con dismissione dell'angolo cottura e delle utenze domestiche ivi presenti; dotazione di un nuovo accesso dal corridoio del vano ripostiglio (rimasto intercluso all'esito del ripristino dei luoghi).
- Regolarizzazione della chiusura a veranda del balcone mediante comunicazione di opere interne ex art. 20 L.R. 4/2003, a fronte del pagamento dell'oblazione prevista (pari ad €/mq 25,00 x 3 mq circa) e dei diritti d'istruttoria pratica (€ 150,00).
- Aggiornamento catastale mediante presentazione di Docfa all'Agenzia delle Territorio il cui costo è pari a € 750,00;
- Certificazione di abitabilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01, di cui l'immobile è sprovvisto, mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) previa redazione di Attestato di Prestazione Energetica il cui costo è pari a € 250,00.

Pertanto, dalla lettura dell'elaborato peritale i costi possono così riassumersi:

**€ 9.000,00** importo comprensivo dei costi presunti degli interventi di riduzione in pristino propedeutici alla regolarizzazione della veranda; delle spese per la



presentazione della comunicazione ex art. 20 L.R. 04/2003 (oblazioni e diritti di istruttoria), della C.I.L.A. tardiva (sanzione pecuniaria e diritti di istruttoria) e della Segnalazione Certificata di Agibilità; dei compensi tecnico professionali per l'espletamento delle relative pratiche edilizie.

**€ 750,00** per costi regolarizzazione catastale.

**€ 250,00** per redazione A.P.E..

Trattandosi di procedure a titolo oneroso, le spese per la regolarizzazione sono state conteggiate dalla c.t.u. e già detratte dal prezzo base d'asta.

Pertanto, si formula espresso avviso che l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, del T.U. 6.6.2001, n. 380 ed all'art 40, comma 6, della L. 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile non risulta dotato di Attestato di prestazione energetica.

### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta detenuto da terzi in difetto di un titolo opponibile alla procedura e sono attualmente in corso le attività finalizzate alla liberazione dello stesso.

### **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 del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.**

Tutto quanto sopra è, comunque, meglio precisato nella relazione di stima redatta dall'Arch. Pietro Riolo, alla quale si fa espresso rinvio.

### **CONDIZIONI DELLA PRESENTE VENDITA**

La vendita avrà luogo secondo le seguenti modalità e condizioni:

**1)** il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., tenendo conto (a termini del punto 3 della delega di vendita) della riduzione per mancata garanzia per vizi della cosa venduta, è stabilito in:

- € 114.000,00 per il LOTTO UNICO;

**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 UNICO;

- 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 dal professionista delegato presso la società EDICOM., Gestore della vendita telematica, con sede nella via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/C, secondo le modalità appresso descritte.

## **MODALITA' 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 18 dicembre 2024, antecedente a quello fisato per l'esame delle offerte, presso lo studio legale dal professionista delegato sito in Palermo, via 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 e l'orario della vendita; 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 minorenni, 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 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 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**

- 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 Proc. Es. Imm. 81/2017, LOTTO UNICO versamento cauzione**”, per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;

c) se l’offerta è formulata da più persone, 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;

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L’offerta deve essere sottoscritta con firma digitale ai sensi dell’art. 12, 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. 81/2017, LOTTO UNICO versamento cauzione**") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura n. 000107026660, Banca Unicredit S.p.A. - codice IBAN: IT 32 V 02008 04642 000107026660;



- 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 **19.12.2024**, alle ore **9.15 e seguenti**, nella sede del Gestore della vendita telematica individuato nella società EDICOM, con sede nella via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/C, 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. In applicazione della normativa sul **Credito Fondiario** (D.Lgs. 01.09.1993 n. 385 artt. 38 e ss.), si avvisa che il tempo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotto l'importo della cauzione per come infra determinato dovrà avvenire (per l'aggiudicatario che non intenda ovvero non possa avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo ai sensi dell'art. 41, comma 5, T.U.B.) entro il termine di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione non prorogabile e soggetto alla sospensione feriale (dal giorno 1 al giorno 31 agosto), con versamento diretto al creditore fondiario per quella parte di prezzo corrispondente al credito complessivamente vantato dallo stesso per capitale, accessori ed interessi fino alla concorrenza della misura





dell'80% del prezzo di acquisto; il residuo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione e le somme versate ai sensi della normativa sul credito fondiario entro i termini e secondo le modalità suindicate), dovrà essere versato entro il medesimo termine di **centoventi giorni** - non prorogabile e soggetto alla sospensione feriale (dal giorno 1 al giorno 31 agosto) - tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva al seguente IBAN: **IT 32 V 02008 04642 000107026660**, con causale **“Trib. Pa Proc. Es. Imm. 81/2017 LOTTO UNICO SALDO”**.

Pertanto il Professionista Delegato inviterà la banca o l'Istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro 10 giorni il proprio complessivo credito in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente alla banca/istituto nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario. Nei 10 giorni successivi il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al creditore fondiario con le relative coordinate IBAN del conto corrente nonché il termine massimo di versamento dall'aggiudicazione e la parte del residuo prezzo di aggiudicazione da versare tramite bonifico sul conto corrente della presente procedura esecutiva IBAN: IT 32 V 02008 04642 000107026660 con causale **“Trib. Pa Proc. Es. Imm. 81/2017 LOTTO UNICO SALDO”**. Ed ancora 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 delle spese, nella misura presuntivamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, 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..



Il predetto versamento dovrà essere eseguito sul conto corrente intestato alla procedura n. 000107129729, Banca Unicredit S.p.A. - codice IBAN: IT 32 V 02008 04642 000107026660 con causale “**Trib. Pa Proc. Es. Imm. 81/2017 LOTTO UNICO SPESE**”. 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 procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell’art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell’inizio della vendita 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 procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all’espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria. Si sottolinea che l’istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell’art. 624 bis c.p.c.,



è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

\* \* \* \* \*

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.

Il custode giudiziario cui è possibile rivolgersi per maggiori informazioni sulla vendita è l'avv. Giorgio Gambino, con studio in Palermo, via La Farina n. 13/C, tel 091/7306037.

Le richieste di visita al bene potranno 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](http://Astegiudiziarie.it) e sul circuito [Aste.click](http://Aste.click) del gruppo Edicom. Sul sito internet [Astegiudiziarie.it](http://Astegiudiziarie.it) e sul circuito [Aste.click](http://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 tramite il servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.



Palermo, 17.09.2024

Il Professionista delegato

(avv. Giorgio Gambino)

