

# *AS.P.ES.I.*

## *Associazione Professionisti Esecuzioni Immobiliari*

*Piazzale Ungheria, 73 (Grattacielo INA) - 90141 Palermo  
Tel. 091.2510674 / Fax 091.7480462 / e-mail: infoaspesi@gmail.com  
Codice Fiscale 97216760823 Partita Iva 05699700828*

### **TRIBUNALE DI PALERMO**

#### **GIUDIZIO DI DIVISIONE ENDOESECUTIVA n. 2841/2019 R.G.**

L'avvocato Rosolino Fabrizio Giambona, associato AS.P.ES.I., professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. nel giudizio di divisione endoesecutiva in epigrafe, giusta provvedimento del G.E. Dott. Fabrizio Minutoli del 19.06.2019;

- visto l'esito infruttuoso dei precedenti tentativi di vendita;

- considerato che occorre fissare un nuovo tentativo di vendita con i ribassi previsti nell'ordinanza di delega;

#### **AVVISA**

che il giorno **3 luglio 2024 alle 13.30** presso la sala aste del gestore della vendita Aste Giudiziarie In linea s.p.a., sita in Palermo, Via Noto, 34 - piano ammezzato scala A interno 2 e 3 - e tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), procederà alla

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

#### **CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni:

**LOTTO 1** - immobile adibito ad autorimessa e cantina sito in Camporeale (PA), via Rizzuto Guarrasi n. 48 (in catasto n.17), mq 51,00, piano terra. Identificato al N.C.E.U. di Camporeale al **foglio 11, particella 3870, sub 5**, piano T, categoria C/6, classe 3, zona cens. 2, rendita 68,17.

Il tutto come meglio identificato in atti.

**Prezzo base d'asta (6° ribasso): € 4.027,00**

**Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.: € 3.020,00**

**Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti: € 300,00**

**Stato di possesso:** attualmente nella disponibilità temporanea del debitore, il custode giudiziario curerà in favore dell'aggiudicatario il rilascio dello stesso libero da persone e cose, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., purché

l'aggiudicatario ne faccia espressa richiesta scritta entro il termine di dieci giorni dall'aggiudicazione, con l'avvertenza che in difetto il custode si intenderà esonerato da tale adempimento, in osservanza a quanto disposto con circolare n. 1/2020 del Tribunale di Palermo – VI Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari.

**Situazione urbanistica:** dalle risultanze della CTU redatta dall'arch. Salvatore Corsale emerge che l'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 4 del 27.02.1987 e successiva variante approvata il 06.08.1987 ed anche con l'applicazione di finanziamenti previsti dall'art. 13 bis della legge 120/87 per la ricostruzione dei fabbricati post terremoto. Tuttavia, oggi l'immobile presenta delle difformità rispetto allo stato originario, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni (per la realizzazione del bagno annesso al magazzino) e nella fusione con il Lotto 2.

Per le procedure di regolarizzazione si rimanda alla CTU.

Infine, si precisa che il valore dell'immobile è stato decurtato in sede di CTU delle spese necessarie per la sua regolarizzazione, così come i costi per la redazione dell'attestazione di Prestazione Energetica.

Per tutto, comunque, si rimanda alla perizia tecnica.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 2:** immobile adibito ad autorimessa e cantina sito in Camporeale (PA), via Rizzuto Guarrasi n. 46 (in catasto n.19), mq 46,00, piano terra. Identificato al N.C.E.U. di Camporeale al **foglio 11, particella 3870, sub 6**, piano T, categoria C/6, classe 3, zona cens. 2, rendita 69,72.

Il tutto come meglio identificato in atti.

**Prezzo base d'asta (6° ribasso): € 3.724,00**

**Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.: € 2.793,00**

**Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti: € 300,00**

**Stato di possesso:** Attualmente nella disponibilità temporanea del debitore, il custode giudiziario curerà in favore dell'aggiudicatario il rilascio dello stesso libero da persone e cose, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., purché l'aggiudicatario ne faccia espressa richiesta scritta entro il termine di dieci giorni dall'aggiudicazione, con l'avvertenza che in difetto il custode si intenderà esonerato da tale adempimento, in osservanza a quanto disposto con circolare n. 1/2020 del Tribunale di Palermo – VI Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari.

**Situazione urbanistica:** dalle risultanze della CTU redatta dall'arch. Salvatore Corsale emerge che l'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 4 del 27.02.1987 e successiva variante approvata il 06.08.1987 ed anche con l'applicazione di finanziamenti previsti dall'art. 13 bis della legge 120/87 per la ricostruzione dei fabbricati post terremoto. Tuttavia, oggi l'immobile presenta delle difformità rispetto allo stato originario, consistenti in una diversa distribuzione interna e nella fusione con il Lotto 1.

Per le procedure di regolarizzazione si rimanda alla CTU.

Infine, si precisa che il valore dell'immobile è stato decurtato in sede di CTU delle spese necessarie per la sua regolarizzazione, così come i costi per la redazione dell'attestazione di Prestazione Energetica.

Per tutto, comunque, si rimanda alla perizia tecnica.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 3:** Immobile adibito ad abitazione sito in Camporeale (PA), corso Umberto Primo n. 69, esteso mq 169,80 ca, piano terra e S1. Identificato al N.C.E.U. di Camporeale al **foglio 11, particella 3870, sub 2**, piano T-S1, cons. 7 vani, categoria A/3, classe 6, rendita 303,68.

Il tutto come meglio identificato in atti.

**Prezzo base d'asta (5° ribasso): € 29.232,00**

**Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.: € 21.924,00**

**Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti: € 2.000,00**

**Stato di possesso:** Attualmente nella disponibilità temporanea del debitore, il custode giudiziario curerà in favore dell'aggiudicatario il rilascio dello stesso libero da persone e cose, ai sensi dell'art. 560 c.p.c., purché l'aggiudicatario ne faccia espressa richiesta scritta entro il termine di dieci giorni dall'aggiudicazione, con l'avvertenza che in difetto il custode si intenderà esonerato da tale adempimento, in osservanza a quanto disposto con circolare n. 1/2020 del Tribunale di Palermo – VI Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari.

**Situazione urbanistica:** Dalle risultanze della CTU redatta dall'arch. Salvatore Corsale emerge che l'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 4 del 27.02.1987 e successiva variante approvata il 06.08.1987 ed anche con l'applicazione di finanziamenti previsti dall'art. 13 bis della legge 120/87 per la ricostruzione dei fabbricati post terremoto.

Successivamente, con prot. N. 2089 del 31.03.1995 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria

ai sensi della legge 649/1994 per opere di “manutenzione straordinaria” riguardanti il piano ammezzato. Con certificati rilasciati dal Comune di Camporeale si evince che sia l’oblazione che gli oneri concessori risultano congrui, ma che non è stato rilasciato il provvedimento definitivo comunale, ossia la concessione edilizia in sanatoria.

Allo stato attuale l’immobile presenta delle difformità rispetto allo stato originario, consistenti nel cambio di destinazione d’uso da locale di sgombero ad abitazione del piano S1, in una diversa distribuzione interna e nella modifica dei prospetti.

Per le procedure di regolarizzazione si rimanda alla CTU.

Infine, si precisa che il valore dell’immobile è stato decurtato in sede di CTU delle spese necessarie per la sua regolarizzazione, così come i costi per la redazione dell’attestazione di Prestazione Energetica.

Per tutto, comunque, si rimanda alla perizia tecnica.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 4:** Immobile adibito ad abitazione sito in Camporeale (PA), corso Umberto Primo n. 69, esteso mq 125,70 ca, piano primo e secondo. Identificato al N.C.E.U. di Camporeale al **foglio 11, particella 3870, sub 3**, piano 1-2, cons. 6,5 vani, categoria A/3, classe 6, rendita 281,99.

Il tutto come meglio identificato in atti.

**Prezzo base d’asta (6° ribasso): € 18.930,00**

**Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.: € 14.198,00**

**Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti: € 1.000,00**

**Stato di possesso:** Attualmente nella disponibilità temporanea del debitore, il custode giudiziario curerà in favore dell’aggiudicatario il rilascio dello stesso libero da persone e cose, ai sensi dell’art. 560 c.p.c., purché l’aggiudicatario ne faccia espressa richiesta scritta entro il termine di dieci giorni dall’aggiudicazione, con l’avvertenza che in difetto il custode si intenderà esonerato da tale adempimento, in osservanza a quanto disposto con circolare n. 1/2020 del Tribunale di Palermo – VI Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari.

**Situazione urbanistica:** Dalle risultanze della CTU redatta dall’arch. Salvatore Corsale emerge che l’edificio di cui fa parte l’immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 4 del 27.02.1987 e successiva variante approvata il 06.08.1987 ed anche con l’applicazione di finanziamenti previsti dall’art. 13 bis della legge

120/87 per la ricostruzione dei fabbricati post terremoto.

Successivamente, con prot. N. 2089 del 31.03.1995 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge 649/1994 per opere di “manutenzione straordinaria” riguardanti il piano ammezzato. Con certificati rilasciati dal Comune di Camporeale si evince che sia l’oblazione che gli oneri concessori risultano congrui, ma che non è stato rilasciato il provvedimento definitivo comunale, ossia la concessione edilizia in sanatoria.

Allo stato attuale l’immobile presenta delle difformità rispetto allo stato originario, consistenti nell’aumento di volume al piano secondo, in una diversa distribuzione interna al piano primo e nella modifica dei prospetti. Per le procedure di regolarizzazione si rimanda alla CTU.

Infine, si precisa che il valore dell’immobile è stato decurtato in sede di CTU delle spese necessarie per la sua regolarizzazione, così come i costi per la redazione dell’attestazione di Prestazione Energetica.

Per tutto, comunque, si rimanda alla perizia tecnica.

\*\*\*\*\*

**LOTTO 5:** terreno sito in Camporeale (PA), con fabbricato rurale annesso, contrada Serpe. Identificato al N.C.T. di Camporeale al **foglio 13, particella 255**, classe vigneto 3, superficie di ha 32,00.

Il tutto come meglio identificato in atti.

**Prezzo base d’asta (6° ribasso): € 1.567,00**

**Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.: € 1.176,00**

**Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti: € 200,00**

**Stato di possesso:** Attualmente nella disponibilità temporanea del debitore, il custode giudiziario curerà in favore dell’aggiudicatario il rilascio dello stesso libero da persone e cose, ai sensi dell’art. 560 c.p.c., purché l’aggiudicatario ne faccia espressa richiesta scritta entro il termine di dieci giorni dall’aggiudicazione, con l’avvertenza che in difetto il custode si intenderà esonerato da tale adempimento, in osservanza a quanto disposto con circolare n. 1/2020 del Tribunale di Palermo – VI Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari.

**Situazione urbanistica:** dalle risultanze della CTU redatta dall’arch. Salvatore Corsale emerge che l’immobile è posizionato urbanisticamente in una zona territoriale omogenea, definita dal Piano Regolatore vigente “E6 Zona Verde Agricolo Periurbano”. Di recente costruzione è il fabbricato rurale (in data

successiva al 2006), non regolarizzabile urbanisticamente nè ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85, nè ai sensi dell'art. 36 del D.P.R.380/2001.

Si precisa che il valore dell'immobile è stato decurtato in sede di CTU delle spese necessarie per la demolizione del fabbricato rurale.

Per tutto, comunque, si rimanda alla perizia tecnica.

\*\*\*\*\*

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

1) 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.

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

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

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, 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 del giorno 2/7/2024**, presso lo studio del Professionista delegato, Avv. Rosolino Fabrizio Giambona, in Palermo, Piazzale Ungheria n. 73.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Rosolino Fabrizio Giambona, in Palermo, Piazzale Ungheria n. 73, dalle ore 10.00 alle ore 13.00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato e dei festivi. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 10 fino alle ore 13.

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, 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 giorni 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 "Es. 2841/2019 TRIBUNALE DI PALERMO" avente IBAN IT1800200804642000105766281 – cauzione lotto ..." (*indicando il lotto per cui s'intende partecipare*), 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 mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno depositato presso lo studio del Professionista delegato.

## **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 del 2/7/2024**, 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 pec 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 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 n. ..."** (indicando il lotto per cui s'intende partecipare). Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito 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 "Es. 2841/2019 TRIBUNALE DI PALERMO" avente IBAN IT18O0200804642000105766281;
- 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 della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.. 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) Celebrazione della vendita**

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo ***il giorno 3 luglio 2024 alle ore 13.30***, presso la Sala Aste di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., sita in Palermo, Via Noto, 34 - piano ammezzato scala A interno 2 e 3 - e tramite il portale [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.

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 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 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.

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 dall'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.

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 (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), tramite bonifico bancario sul conto intestato a "Es. 2841/2019 TRIBUNALE DI PALERMO" avente IBAN IT18O0200804642000105766281, con la causale "Es. 2841/2019 versamento saldo prezzo lotto n. ..." *(indicando il lotto aggiudicato)*, ovvero mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a "Es. 2841/2019 TRIBUNALE DI PALERMO – saldo prezzo lotto n. ..." *(indicando il lotto aggiudicato)*.

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 "Es. 2841/2019 TRIBUNALE DI PALERMO" avente IBAN IT18O0200804642000105766281, con la causale "Esec. Imm. n. 2841/2019 versamento spese lotto n. ..." *(indicando il lotto aggiudicato)*, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Es. 2841/19 TRIBUNALE DI PALERMO - spese lotto n. ..." *(indicando il lotto aggiudicato)*, da consegnare al professionista delegato.

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

Nell'ipotesi di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

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

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

prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito [www.abi.it](http://www.abi.it). Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

**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)** L'immobile/gli immobili viene/vengono posto/posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova/trovano, 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.

**10)** I lotti/il lotto saranno/sarà trasferiti/trasferito liberi/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.

#### **11) Visite degli immobili**

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Rosolino Fabrizio Giambona, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail ([studiolegale.giambonascramuzza@gmail.com](mailto:studiolegale.giambonascramuzza@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.

**12)** Ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs n. 192/2005 e s.m.i., 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.

**13)** La vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

**14)** Per eventuali abusi edilizi l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti di legge, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 40 L 47/85 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche e integrazioni.

**15)** I cespiti oggetto del presente avviso sono meglio descritti nella relazione di stima, che deve essere



consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.

**16)** La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega. A tal fine, un estratto del presente avviso verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, così come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c..

Inoltre, ai sensi del comma 2 del citato art. 490 c.p.c., copia del presente avviso e della relazione di stima del compendio posto in vendita verranno pubblicati sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio Aste.click del Gruppo Edicom ([www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)).

**17)** 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, 3 aprile 2024

Il Professionista Delegato

*Avv. Rosolino Fabrizio Giambona*