

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ES. N. 671/2017 – G. ES. DOTT.SSA GIUFFRIDA GRAZIA – D.V. N. 164/2023

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

AI SENSI DEGLI ARTT. 490, 570 E 591 *BIS* C.P.C.

Il sottoscritto avv. **Luigi Maini Lo Casto** (C.F.: MNL LGU 77L03 G273L - PEC: *luigilocasto@pec.it*), quale professionista delegato per le operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, con studio in Palermo, via Dante n. 322,

VISTI

- l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 21.7.2023, con cui il sottoscritto è stato delegato al compimento delle operazioni di vendita del compendio pignorato ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c.;
- l'ordinanza del 15.3.2024 emessa dal Giudice dell'Esecuzione a parziale rettifica della precedente ordinanza del 21.7.2023;
- gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- le circolari emesse dai Signori Giudici della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo;
- viste le due CTU rispettivamente del 2019 e del 2023;

AVVISA

che il **28 GIUGNO 2024 ALLE ORE 16.00** presso il proprio studio sito in Palermo, via Dante n. 322, svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32. In particolare, procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti:

LOTTO A: appartamento sito in Palermo, via Azolino Hazon 4, piano 2°, interno 12 (fdx), censito nel catasto fabbricati del medesimo comune al foglio 88, particella 2454, sub. 11, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani catastali, rendita catastale € 451,90, m.q. 164,00;

LOTTO B: fabbricato sito in Palermo, via Barcarello n. 75 (al catasto via Schillaci snc), coordinate GPS: N 38.208825°; E 13.282558°, iscritta al N.C.E.U., Foglio 2, particella 6038, subalterni 1, 2, 3, 4 e 5, m.q. 1139,00.

La vendita avrà luogo secondo le seguenti modalità, condizioni e termini.

Le buste presentate con la **modalità cartacea** saranno aperte alla presenza del professionista

delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma www.astetelematiche.it a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la **modalità telematica** saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al 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.

Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è così stabilito:

LOTTO A: € 154.992,50 (euro centocinquantaquattronovecentonovantadue/50) come da relazione peritale del 17.12.2019 e da ordinanza di rettifica del Giudice del 15.3.2024, con offerta minima efficace ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. pari ad **€ 116.244,37** (euro centosediciduecentoquarantaquattro/37).

LOTTO B: € 14.487,88 (euro quattordicimilaquattrocentoottantasette/88) con offerta minima efficace ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. pari ad **€ 10.865,91** (euro diecimilaottocentosessantacinque/91).

Ognuno, tranne il debitore, potrà presentare l'**offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta**. L'offerta potrà essere formulata personalmente o a mezzo di procuratore legale (in tal caso dovrà essere allegata la procura speciale che ne giustifichi i poteri rilasciata in data antecedente alla vendita e consegnata al delegato), anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

Eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, c. 3, c.p.c., è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita; procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima **deve essere presentata, con la specifica modalità di seguito indicata, ENTRO LE ORE 13:00 DEL 27 GIUGNO 2024, a pena di inefficacia.**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, secondo la modalità di seguito

indicata. Si precisa che in caso di **versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme risulti al momento dell'apertura della busta.**

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di aggiudicazione e successivo rifiuto all'acquisto.

La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

In caso di presentazione dell'offerta **in forma cartacea**, quest'ultima dovrà essere effettuata in carta libera corredata da marca da bollo (€ 16,00) e depositata in busta chiusa e dovrà specificare:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente persona fisica, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità, nonché copia del codice fiscale.

Le offerte effettuate da società o da altro ente dovranno specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante, allegando certificato rilasciato dal Registro delle Imprese o delle Persone Giuridiche ed attestante l'attuale vigenza della società o della persona giuridica ed i relativi poteri di rappresentanza legale.

In caso di offerta presentata da un ente non riconosciuto, dovrà essere allegata idonea documentazione attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza legale. In ogni caso dovrà essere allegata copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale del o dei legali rappresentanti.

Le offerte effettuate dal minorenni dovranno essere sottoscritte da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia.

2) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta e/o l'indicazione del lotto (se A o B), nonché l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita, il tempo e le modalità di pagamento ed ogni altro elemento utile alla

valutazione dell'offerta;

3) l'espressa dichiarazione di avere preso visione ed averne così conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'ordinanza di rettifica, della perizia di stima relativa al lotto per cui si presenta l'offerta e del presente avviso di vendita e di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito e di dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

4) l'offerente dovrà dichiarare la residenza ovvero eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Palermo o lo studio del professionista delegato;

5) la data, l'istituto emittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione o la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

L'offerta di acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa dall'istante o da altra, diversa persona, previa identificazione con esibizione di valido documento d'identità, presso lo studio del professionista delegato sito in Palermo, via Dante n. 322, entro le ore 13.00 del 27 giugno 2024, a pena di inefficacia.

All'atto del deposito della busta saranno indicate, a cura dell'addetto alla ricezione, le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data della vendita, il lotto "A" o "B", nonché la data e l'orario della consegna della busta. Non sono ammesse altre indicazioni o riferimenti di altro tipo.

Si comunica, altresì, che lo studio del professionista delegato è aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 10:00 alle ore 13:00 o dalle 16:00 alle 19:00, con esclusione dei giorni festivi.

L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata da una **cauzione per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, da corrisondersi a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm.- proc. n. 671/2017 - lotto A o lotto B - avv. Luigi Maini Lo Casto*", da inserire - unitamente all'offerta - all'interno della busta, a cura dell'offerente o mediante disposizione di bonifico bancario con causale "*Proc. Esecutiva r.g. es. 671/2017- lotto A o lotto B - avv. Luigi Maini Lo Casto - versamento cauzione*" eseguito sul seguente conto corrente intestato a "*Es. Immob. n. 671/2017 Tribunale di Palermo*" al seguente iban:

IT79M0200804692000106842246 ed allegato all'offerta.

Ove la cauzione – versata mediante bonifico – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta ovvero l'assegno non inserito nella stessa, l'offerta sarà esclusa.

In caso di presentazione dell'offerta **in forma telematica**, quest'ultima deve 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”*.

Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente.

L'offerta d'acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia 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.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente persona fisica, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità, nonché copia del codice fiscale.

Le offerte effettuate da società o da altro ente dovranno specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante, allegando certificato rilasciato dal Registro delle Imprese o delle Persone Giuridiche ed attestante l'attuale vigenza della società o della persona giuridica ed i relativi poteri di rappresentanza legale. In caso di offerta presentata da un ente non riconosciuto, dovrà essere allegata idonea documentazione attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza legale. In ogni caso

dovrà essere allegata copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale del o dei legali rappresentanti.

Le offerte effettuate dal minorenni dovranno essere sottoscritte da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia;

2) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta e/o l'indicazione del lotto, nonché l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita, il tempo e le modalità di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

3) l'espressa dichiarazione di avere preso visione ed averne così conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'ordinanza di rettifica, della perizia di stima relativa al lotto per cui si presenta l'offerta e del presente avviso di vendita e di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito e di dispensare la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza che la certificazione/attestazione di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

4) l'offerente dovrà dichiarare la residenza ovvero eleggere domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale. In mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria del Tribunale di Palermo o lo studio del professionista delegato.

5) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; 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 almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario con causale "*Proc. Esecutiva r.g. es. 671/2017- lotto A o lotto B – avv. Luigi Maini Lo Casto - versamento cauzione*" sul conto corrente bancario intestato a "*Es. Immob. n. 671/2017 Tribunale di Palermo*" al seguente iban: IT79M0200804692000106842246 e tale importo sarà trattenuto in caso di aggiudicazione e successivo rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme risulti prima

dell'apertura della busta.

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 digital" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

All'offerta cartacea o telematica dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; in caso di offerta cartacea inserire in alternativa al bonifico un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di *Palermo* – Sez. Esec. Imm. – proc. n. 671/2017 – lotto A o lotto B - avv. *Luigi Maini Lo Casto*";
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2*, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura

privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

All'udienza di deliberazione sulle offerte che si terrà in data **28 GIUGNO 2024 ORE 16:00** coloro che hanno scelto la **presentazione dell'offerta cartacea** dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, mentre 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*, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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.**

Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'art. 569, terzo comma, c.p.c. o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. **in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, se essa è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide e/o efficaci si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto** (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. **L'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 3.000,00 (euro tremila/00) per il lotto A; l'offerta in aumento non**

potrà essere inferiore 500,00 (euro cinquecento/00) per il lotto B; trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di mancata adesione alla gara se sono state presentate istanze di assegnazione *ex 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 nel presente avviso, il professionista delegato procederà all'assegnazione, senza fare luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista 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 più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita. La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati da quest'ultimo nell'area riservata del sito www.astetelematiche.it e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà restituita al partecipante non aggiudicatario al termine della gara.

Il residuo prezzo, dedotta la cauzione già depositata, dovrà essere versato alla procedura, nelle mani del professionista delegato, entro il termine di centoventi giorni dall'aggiudicazione a mezzo bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato a "Es. Immob. n. 671/2017 Tribunale di Palermo" al seguente iban: IT79M0200804692000106842246, indicando come causale "Proc. Es. r.g. es. 671/2017 – lotto A o lotto B - versamento saldo prezzo".

Nello stesso termine e con le medesime modalità dovranno essere versate alla procedura le spese, nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, quale somma forfettariamente determinata, fatta salva una diversa quantificazione che sarà comunicata dal professionista delegato solo all'esito dell'esperimento della vendita, tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario, salvo eventuale conguaglio in caso di insufficienza. 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, **pena la decadenza dall'aggiudicazione** a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Es. Immob. n. 671/2017 Tribunale di Palermo" all'iban: IT79M0200804692000106842246, indicando come causale "Proc. Es. r.g. es. 671/2017 - lotto A o lotto B – versamento spese".

In caso di mancato rispetto dei superiori termini, **soggetti a sospensione feriale**, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, disponendo un nuovo incanto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it).

Con riferimento al **LOTTO A**, la relazione peritale ha evidenziato:

“Dalla comparazione tra la planimetria catastale (All. 04 bis) reperita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Palermo nonché la planimetria allegata alla concessione edilizia e reperita presso il settore Edilizia privata del Comune di Palermo (All. 04) ed il reale stato dei luoghi, rilevato dal C.T.U. (All. 05 – 05 bis), emergono alcune difformità sostanziali consistenti in:

- 1. demolizione del tramezzo di separazione tra l'ingresso e il salone al fine di creare un unico ambiente;*
- 2. spostamento (demolizione e ricostruzione) del tramezzo della camera adiacente il salone con variazione della quadratura della predetta camera e della seconda camera ad essa adiacente;*

3. demolizione parziale di un tramezzo del secondo servizio igienico (adiacente la camera da letto matrimoniale) e contestuale realizzazione di nuovo tramezzo sulla superficie del corridoio finalizzato all'aumento della quadratura del vano wc;
4. demolizione della muratura diOMPagnamento che originariamente separava la cucina dalla veranda e realizzazione di un ambiente unico cucina-soggiorno;
5. chiusura della veranda annessa all'originaria zona cucina con infissi in alluminio anodizzato e vetri;
6. chiusura del balcone limitrofo a detta veranda con infissi in alluminio anodizzato sul quale è stato realizzato un angolo cottura;
7. chiusura del preesistente alloggio finestra del secondo servizio igienico (adiacente la camera da letto matrimoniale) prospiciente l'originario balcone attualmente destinato ad angolo cottura;
8. modifica della muratura diOMPagnamento attigua il secondo servizio igienico e il balcone (angolo-cottura) consistente nella sostituzione della porta-finestra che originariamente consentiva l'accesso alla veranda e al balcone con una nuova finestra. [...]

Stante che - per quanto già detto al paragrafo 3 in ordine alla regolarità edilizio-urbanistica del bene - le variazioni apportate "sine titulo" sono regolarizzabili, si ribadisce ulteriormente che le opere suddette (realizzate intorno gli anni '90), potranno essere regolarizzate ai sensi dell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/85, presentando istanza di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla data di acquisto secondo quanto previsto dall'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in Legge n. 326 del 2003. [...]

Il costo per la loro regolarizzazione ammonta, in cifra tonda, ad € 7.000,00 (A)."

Con riferimento al **LOTTO B**, trattandosi di un immobile abusivo non sanabile, la relazione peritale ha evidenziato: "Il totale dei costi per demolizioni, trasporto a discarica e relativi oneri è stimato in €23.300,00 + €7.880,00 + €1.500,00 + €1.500,00 = € 34.180,00 + IVA al 22% = €41.699,60.

La superficie della particella, al netto delle demolizioni è pari a 1.139,00 m² (Allegato 7), per cui avremo: m² 1.139,00 x €50,00/m² = €56.950,00.

Al suddetto valore andranno sottratte le spese per la demolizione dei manufatti abusivi e dei relativi costi di trasporto e oneri di conferimento a discarica, per cui il Valore netto della particella 6038 del foglio di mappa 2 sarà: €56.950,00 - €41.699,60 = €15.250,40".

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà valersi delle disposizioni di cui agli artt. 40, Legge 47/85 e 46 D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche e integrazioni. Si fa altresì presente che, ove sussista, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario l'onere di dotare l'immobile dell'attestato di qualificazione energetica.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si

trovano, e meglio e più specificamente 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.

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.

La presentazione delle offerte e la partecipazione all'incanto presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'ordinanza di rettifica, della perizia di stima relativa al lotto per cui si presenta l'offerta del presente alla quale si fa espresso rinvio, nonché di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni di vendita e allo stato di fatto e di diritto dei beni staggiti, informazioni tutte desumibili dal fascicolo processuale.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141 - 848582031
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La relazione di stima, completa di fotografie e planimetrie dei beni posti in vendita, potrà essere consultata dagli interessati presso lo studio del professionista delegato, nonché sui siti internet

www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, e sui portali collegati al servizio Aste.click offerti dal Gruppo Edicom.

Gli immobili saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c..

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 decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e il totale delle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Il lotto A è attualmente abitato dal debitore.

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 il proprio studio sito in Palermo, via Dante n. 322.

Per maggiori informazioni rivolgersi allo studio del professionista delegato sito in Palermo, via Dante n. 322 (tel. 0916811454, fax 0916812588 - e.mail: luigi.locasto@dlcilam.it), presso il quale è reperibile il custode giudiziario e delegato alla vendita avv. Luigi Maini Lo Casto.

Eventuali richieste di visita, relativamente solo al **lotto A**, dovranno essere inoltrate al Custode/Professionista Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> entro e non oltre sette giorni prima della data fissata per la vendita.

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine, estratto del presente avviso sarà pubblicato, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte di acquisto, sul portale delle vendite pubbliche previsto dall'art. 490, primo comma, c.p.c.. Inoltre, ai sensi del secondo comma del citato art. 490 c.p.c., copia del presente avviso di vendita e della relazione di stima, completa di planimetria e fotografie del compendio posto in vendita, sarà pubblicata, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per il deposito delle offerte di acquisto, sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, e sui portali collegati al servizio Aste.click offerti dal Gruppo Edicom.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Palermo, 5 aprile 2024

il professionista delegato

avv. Luigi Maini Lo Casto