

Avv. Emilio Rampolla
90139 Palermo – Via R. Wagner n. 12
email avv.emiliorampolla@gmail.com
PEC emiliorampolla@pecavvpa.it
Partita I.V.A 04413490824
Cell. 3286140809 - tel/fax 091.326159

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

R.G. Es. n. 288/2021

Delegato: Avv. Emilio Rampolla

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 288/2021 delegato per le operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., all'Avv. Emilio Rampolla,

Promossa da

Contro

I °AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Emilio Rampolla, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita, giusto provvedimento di nomina del 18.12.2023, con il quale è stato delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art 591 bis c.p.c.,

- Visti gli artt. 569 e ss c.p.c.;
- Visto il D.L. 83/2015 convertito in legge n. 132/2015;
- Ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista dei beni pignorati;

AVVISA

Che il giorno **27 GIUGNO 2024 alle ore 10,30 presso la Sala d'aste di Aste Giudiziarie della società Edicom, sita in Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/Q**, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it** avrà luogo la vendita senza incanto sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32/2015 **tramite gestore delle vendite telematiche Edicom Servizi S.r.l.**, del seguente immobile:

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di compendio immobiliare ubicato ai piani terra, ammezzato, primo e secondo (sottotetto) dell'edificio storico denominato "Palazzo Miano" sito in Palermo, Piazza del Carmine n. 22 (in catasto civ. 23) e Vicolo S. Gilberto n. 11 - sottoposto a vincolo da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo ed oggetto di un intervento di restauro/risanamento conservativo eseguito soltanto parzialmente - costituito da:

- unità immobiliare al piano ammezzato parzialmente ristrutturata composta da quattro vani, con accesso indipendente da vicolo S. Gilberto n. 11; confinante con vicolo S. Gilberto, corte del palazzo e altro fabbricato (p.lla 1123) ed identificata al foglio 137 p.lla 1121 sub 20 (ex sub 6) del N.C.E.U. del Comune di Palermo;
- 1° e 2° piano (piano nobile e sottotetto) allo stato "grezzo" composti da complessivi venti vani oltre porzione del piano terra (androne e corte comune sub 19 b.c.n.c.), con ingresso dal civ. n. 22 (in catasto civ. 23) di piazza del Carmine, il tutto confinante con piazza del Carmine, vicolo S. Gilberto e vicolo Vannucci ed identificato al foglio 137 p.lla 1121 subb. 12-13-14-15-16-17-18 (ex fg. 137 p.lla 1102 ~ p.lla 1121 sub 2) del N.C.E.U. del Comune di Palermo.

UBICAZIONE

Comune Palermo
 Zona urbana Centro storico - Quartiere Albergheria/Ballarò
 Ubicazione Piazza del Carmine n. 22 (in catasto civ. 23) Vicolo S. Gilberto n.11

EDIFICIO

Destinazione Residenziale
 Tipologia Palazzo
 N° piani 3 piani fuori terra
 Titoli edilizi Concessione edilizia n. 08 del 16/02/2009
 Concessione edilizia n. 124 del 30/12/2011
 S.C.I.A n. 1600550 del 30/12/2021
 N.O. Sopr. BB.CC.AA. n. 3060/A del 20/08/2008
 Certificato di abitabilità/agibilità No
 Vincoli Vincolo d'interesse culturale SS.BB.CC.AA. di Palermo n. 7224 del 21/02/2006
 Condominio costituito No
 Servizio portierato No
 Ascensore No
 Stato di conservazione e manutenzione Scadente

UNITA' IMMOBILIARI

- Identificazione catastale **Foglio 137, p.lla 1121 sub 20 (ex sub 6)**
 Ubicazione Vicolo S. Gilberto n.11
 Categoria catastale A/10 - Uffici e studi privati
 Piano Terra/Ammezzato
 Confini vicolo S. Gilberto, corte interna (sub. 19), altro fabbricato (p.lla 1123)
 Quota e tipologia diritto Piena proprietà
 Comproprietari Nessuno
 Stato di possesso Non Occupato
 N° vani e composizione Ingresso su vano scala a piano terra; 4 vani e servizio igienico a piano ammezzato
 Pertinenze Nessuna
 Sup. coperta lorda 122 mq in c.t.
 Superficie interna utile 87 mq in c.t.
 Altezza interna utile 2,50 m
 Stato d'uso e manutenzione Parzialmente ristrutturata

Impianti tecnologici	Si
Dichiarazioni di conformità impianti	Non reperite
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	Si (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No (cfr. quesito n. 6)
- Identificazione catastale	Fg. 137 p.lla 1121 subb. 12-13-14-15-16-17-18
Ubicazione	Piazza del Carmine n. 22 (in catasto civ. 23)
Categoria catastale	A/3 - Abitazioni di tipo economico
Piano	Primo e secondo (sottotetto)
Confini	Piazza del Carmine, vicolo Vannucci, vicolo San Gilberto
Quota e tipologia diritto	Piena proprietà
Comproprietari	Nessuno
Stato di possesso	Libero
N° vani e composizione	12 vani (1° piano), 8 vani (sottotetto)
Spazi comuni	Androne, corte, scala, vani tecnici (piano terra)
Pertinenze esterne	N° 11 balconi (1° piano) - N° 2 terrazze (2° piano)
Sup. coperta lorda	472 mq (1° piano), 346 mq (sottotetto)
Sup. pertinenze esterne	Balconi (1° piano) = 23 mq - Terrazze (2° piano) = 67 mq
Altezza interna utile	1° piano: 3,20 m 2° piano: min. 2,90 m – max. 5,10 m
Stato d'uso e manutenzione	Stato "grezzo" (opere da ultimare)
Livello delle finiture	Non realizzati
Impianti tecnologici	Non realizzati
Attestato di prestazione energetica	No
Conformità catastale	No (cfr. quesito n. 3)
Conformità urbanistico-edilizia	No (cfr. quesito n. 6)

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

PREZZO BASE D'ASTA, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., in € **478.800,00 (euro quattrocentosettantaottomilaottocento/00)** pari al valore di stima determinato dall'Esperto Estimatore designato, detratto il 10% per deprezzamento costi regolarizzazione urbanistico/edilizia/catastale e del 5% di riduzione per vendita giudiziaria.

OFFERTA MINIMA EFFICACE, determinata ai sensi degli art. 571 e 572 c.p.c. **euro 359.100,00 (trecentocinquantanovemilacento/00)** pari al 25% in meno del prezzo base.

RILANCIO MINIMO, in caso di gara tra più offerenti, **non inferiore ad € 10.000,00.**

VISITE DEGLI IMMOBILI

Per maggiori informazioni circa la visita agli immobili è possibile rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Emilio Rampolla, via R. Wagner n. 12 - 90139 Palermo - tel. 091326159 email avv.emiliorampolla@gmail.com.

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita - che dovranno pervenire entro e non oltre il termine di 7 (sette) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte - 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. Si precisa infine che le visite saranno consentite esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni di cui alla circolare n. 5/2020 emessa dai Giudici della Sesta Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Palermo in data 24/9/2020 che qui di seguito si indicano:

- la visita sarà consentita esclusivamente alla persona che ha presentato la relativa richiesta e con la partecipazione di un solo accompagnatore;
- l'interessato e l'eventuale accompagnatore dovranno rispettare rigorosamente l'orario di visita comunicato dal Custode.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita è a corpo e non a misura pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

Il lotto sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. a meno di applicazione dell'art. 508 cpc., di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura stessa.

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

Sulla conformità edilizia ed urbanistica si rimanda in toto alla Perizia di stima in atti a firma dell'Esperto Estimatore, Arch. Pietro Riolo, consultabile sui siti informatici: www.astegiudiziarie.it – immobiliare.it – [aste click](#) e [sul portale di vendite pubbliche](#). La consulenza si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta.

L'immobile è posto in vendita a corpo e nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi ove esistenti. Per le eventuali opere abusive, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, presentare domanda di concessione in sanatoria ai sensi della normativa urbanistica vigente. I costi per la regolarizzazione sono stati forfettariamente stimati dal CTU e considerati da questi, nella quantificazione del prezzo di vendita. L'immobile non risulta dotato di APE per cui il relativo onere di acquisizione, ove sussista, è posto a carico dell'aggiudicatario.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche (cartacee) devono essere rispettivamente inviate e/o depositate entro le ore 13:00 del 26 GIUGNO 2024 e dovranno prevedere un termine, improrogabile, per il pagamento che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

OFFERTA DI ACQUISTO CON MODALITA' TELEMATICHE

GESTORE DELLA VENDITA: Società Edicom Servizi S.r.l.

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata a pena di inefficacia, **entro le ore 13:00 del 26 GIUGNO 2024 (giorno precedente a quello fissato per la vendita)**, 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 del gestore www.garavirtuale.it

Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". L'offerta d'acquisto telematica, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/15, ed 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.

Non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, c.4, D.M. n. 32/15, a mezzo "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da

più persone ai sensi dell'art. 12, c.5, secondo periodo, D.M. n.32/15)

Dal momento del deposito l'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 cpc.

L'offerta per la vendita telematica deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui:

- I dati identificativi dell'offerente (cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/ o partita IVA, residenza, domicilio). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dal 1 al 31 agosto;
- l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto. **Il bonifico deve indicare la causale "versamento cauzione lotto unico";**
- 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;
- indirizzo di posta elettronica certificata e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove

ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 288/2021 RG Es. al seguente IBAN IT62X0200804642000107006573 presso UNICREDIT SPA con causale "Proc. Es. imm. n. 288/2021 lotto UNICO cauzione"; ove la cauzione - versata mediante bonifico bancario - non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico con identica modalità di pagamento a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata.

Il bonifico, con causale "Proc. Es. n. 288/2021 lotto UNICO cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Edicom. Servizi srl ai seguenti recapiti: telefono 0415369911 e 0917308290, mail info@gruppoedicomfinance.it.

OFFERTE DI ACQUISTO CON MODALITA' ANALOGICHE (CARTACEE)

L'offerta di acquisto analogica (cartacea) dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del 26 GIUGNO 2024 (giorno precedente a quello fissato per la vendita).

Il deposito potrà essere effettuato nei giorni feriali dalla ore 16,30 alle ore 18,30 con esclusione del sabato, presso lo studio del professionista delegato Avv. Emilio Rampolla, in Palermo, Via Riccardo Wagner n. 12, Piano II (preferibilmente previo appuntamento, telefonando ai n. 3286140809-091326159).

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 di acquisto in bollo (€16,00) irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, regime patrimoniale; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, sarà trattenuto a titolo di multa nel caso di mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.;
- la data, l'istituto mittente ed il numero dell'**assegno circolare non trasferibile** allegato per il versamento della cauzione, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto, che dovrà essere intestato a "**Trib. PA – Proc. Es. n° 288/2021 R.G. ES – lotto unico**";

- 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, con l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella

circoscrizione del Tribunale di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia del certificato CCAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente.

- Se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

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.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

La vendita senza incanto sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 27 giugno 2024, alle ore 10,30** presso la Sala Aste della società Edicom, sita in Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **www.garavirtuale.it**.

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

Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.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 effettuando il rilancio attraverso lo stesso. 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.

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.

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.

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 criptate e/o analogiche valide valide ed efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

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

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

L'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 10.000,00 (euro diecimila/00).

Tra un'offerta ed una successiva offerta non potrà trascorrere un tempo massimo di 3 minuti. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà, nell'ordine, ai seguenti criteri: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza.

Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte online o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di 3 minuti successivi, sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

MODALITA' DELLA VENDITA'

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

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

In caso di mancanza di altri offerenti, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se offline o assente in sala aste. Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima efficace indicata nell'avviso di vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e quando non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita, ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo

inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione.

Se vi sono più offerte, il Delegato invita in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Se sono state tempestivamente presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573, c. 2 c.p.c. il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 c.1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

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

Si avvisa che una eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579 c.3 c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

FASE SUCCESSIVA ALLAGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto giusta la previsione nell'ordinanza di delega, dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) tramite bonifico bancario sul conto intestato alla procedura n. 288/2021 Unicredit S.p.A. - codice IBAN: IT62X0200804642000107006573, con la causale "versamento saldo prezzo lotto unico", ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc.

n. 288/2021 - LOTTO UNICO”, da consegnare al professionista delegato Avv. Emilio Rampolla, in Palermo, Via Riccardo Wagner n. 12, Piano II.

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 alla procedura n. 288/2021, Unicredit S.p.A. - codice IBAN: IT62X0200804642000107006573, con la causale “versamento spese lotto unico”, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 288/2021 - LOTTO UNICO”, da consegnare al professionista Avv. Emilio Rampolla, in Palermo, Via Riccardo Wagner n. 12, Piano II.

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.

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

Il Professionista 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.

Si precisa che la presentazione dell’offerta e la partecipazione alle vendite presuppongono l’integrale conoscenza dell’ordinanza di delega (così come integrata con successive circolari emesse dai Signori Giudici dell’Esecuzione), dell’avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto dei beni staggiti come desumibili dal fascicolo processuale.

In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica e alla conformità agli impianti, si rimanda a quanto sul punto eventualmente esplicitato dall’Esperto Estimatore nella perizia di stima, con espressa avvertenza che l’aggiudicatario, dichiaratosi edotto in seno all’offerta, sui contenuti dell’ordinanza di vendita e sulle

descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, assumendosi direttamente tali incombenze.

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

Si fa presente, inoltre, che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad una massimo del 70%-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

Copia del presente avviso, unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato, saranno pubblicati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, nonché sui portali collegati al servizio Aste.clik, offerto dal Gruppo Edicom.

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

In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo, 29 aprile 2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Emilio Rampolla