

Avv. Angela Lorianò
Patrocinante in Cassazione
Via F.sco Saverio Di Liberto, 18
90144 Palermo – Tel. 091/9101860 – cell. 3337699143
angelaloriano@pecavvpa.it



TRIBUNALE DI PALERMO

Ufficio Esecuzioni immobiliari
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Cristina La Barbera
Nella procedura di espropriazione immobiliare
R.G.E. 266/2022

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA
MISTA

I esperimento di vendita

Il delegato, Avv. Angela Lorianò, con studio in Palermo, Via F.sco Saverio Di Liberto n. 18, tel. 091/9101860, cellulare 3337699143, indirizzo e-mail: lorianoangela@libero.it pec: angelaloriano@pecavvpa.it

vista l'**ordinanza di vendita** del G.E. dott.ssa La Barbera del giorno 03 febbraio 2025;

- visto l'art. 591 bis c.p.c.;
- vista la certificazione notarile a firma del dott.ssa Giulia Barbagallo del 05 agosto 2022;
- visti gli art. 569 e ss cpc;
- visto il D.M. 32/2015 del 26/02/2015;
- vista la nomina quale gestore della vendita telematica, Asta legale.net (www.spazioaste.it) che opererà con il proprio portale;
- vista la normativa vigente e le circolari dei Giudici dell'esecuzione;
- ritenuto che la presente procedura esecutiva è soggetta alla normativa speciale sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza ex art. 41 TUB.

AVVISA

della vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista del seguente bene immobile sito in Palermo alla Via Giano Vitale n. 19 e nello specifico:

LOTTO UNICO: piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione composto da piano terra, primo e secondo, identificato in catasto fabbricati al foglio 53 mappale 561, cat. a/4. L'immobile è collegato internamente da un'unica rampa di scale, il piano terra si compone di due vani in

successione, cucina, vano non finestrato, un ripostiglio, servizio igienico e sottoscala; il primo piano presenta disimpegno, due vani, servizio igienico, balcone su prospetto principale, chiostrina ove vi è una scala a pozzo in ferro per il disimpegno del piano secondo sottotetto; il secondo piano si compone di un vano cucina, servizio igienico allo stato grezzo e terrazzo su prospetto.

Conformità catastale:

La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi, sono emerse delle difformità sostanziali e, precisamente:

- a) a piano terra modifica porta di collegamento tra cucina e vano adiacente, spostamento di servizio igienico nel locale attiguo;
- b) a piano primo realizzazione scala di collegamento al piano secondo nella chiostrina attigua al servizio igienico;
- c) a piano secondo realizzazione di sopraelevazione realizzata su area libera soprastante il primo piano, composta da ambiente principale, un servizio igienico (non definito), terrazzo scoperto e balcone su prospetto principale, collegati al piano primo dalla scala realizzata ex novo citata al punto b);

Si precisa che per l'immobile, realizzato in epoca successiva al 1962, in assenza di regolare titolo edilizio (in epoca antecedente al 01/09/1967) veniva presentata istanza di condono, da una verifica è risultato che la pratica di condono risulta completa e definitiva. Si rappresenta, però, che rispetto al progetto depositato si evidenziano le seguenti difformità:

- 1) al piano secondo realizzazione di sopraelevazione su area libera soprastante il primo piano, composta da torrino scala, un ambiente principale, un servizio igienico non definito, terrazzo scoperto e balcone su prospetto principale, collegati al piano primo dalla scala già esistente.**

La sopraelevazione realizzata in assenza di titolo non risulta sanabile, il meglio tutto specificato nella perizia di stima redatta dall'arch. Gaeta che potrà essere consultata dagli interessati sul portale delle vendite pubbliche, sui siti www.astegiudiziarie.it, sui portali collegati al servizio aste.click del gruppo Edicom e su www.astalegale.net.

In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica e alla conformità degli impianti, si rimanda a quanto sul punto eventualmente riportato nella perizia di stima a firma dell'arch. Gaeta, con espressa avvertenza che resta a carico dell'aggiudicatario, a tal fine dichiaratosi edotto in seno all'offerta dei contenuti della ordinanza di vendita e delle descrizioni contenute nella perizia di stima 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.

L'immobile è libero.

Prezzo base: LOTTO UNICO € 75.000,00 (settantacinquemila/00); Offerta minima: € 56.250,00 (cinquantaseimiladuecentocinquanta/00). In caso di gara, rilancio minimo non inferiore a € 2.000,00;

Si precisa che l'offerta minima efficace non potrà essere, per il lotto unico, inferiore a euro 56.250,00.

Nel caso in cui l'immobile aggiudicato sia ancora occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario con dichiarazione da riportare a verbale di vendita, può richiedere la liberazione a cura del Custode Giudiziario, con avvertimento che in difetto, quest'ultimo si intenderà esonerato dal provvedere alla liberazione. Si sottolinea che la richiesta di liberazione a cura della custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita.

Data della vendita: 25 GIUGNO 2025 ORE 12,00.

Luogo della vendita

La vendita avverrà presso la sala aste di "Astalegale.net SpA", sita in Palermo alla Via Principe di Belmonte n. 103/c, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.spazioaste.it.

In presenza di offerte analogiche il professionista delegato procederà alla 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.spazioaste.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 trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nella offerta ovvero tramite sms al numero di cellulare indicato nella 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 della vendita. Coloro che hanno presentato offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesima modalità, accedendo al portale con le credenziali fornite dal gestore ed effettuando i rilanci attraverso lo stesso. Coloro che hanno presentato offerta a 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. cpc, 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 cpc, consenso che deve essere manifestato in modo espresso e non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima delle 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 emesso dal Giudice dell'Esecuzione e a non celebrare la vendita quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato alla espropriazione con atto scritto preventivamente depositato in cancelleria.

Si sottolinea che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva a norma dell'art. 624 bis cpc, 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.

Descrizione dei beni posti in vendita

Il bene è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto arch. Gaeta reperibile su siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click e astalegale.net; si fa espresso rinvio alla relazione di stima anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni. La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni.

Il bene viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio descritto nella perizia a firma dell'arch. Gaeta, con tutti i relativi diritti e 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, gli 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.

A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle vendite pubbliche, unitamente alla relazione di stima completa di fotografie e sui siti pubblicitari sopraindicati.

Il lotto sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 cpc. 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, 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.

Visita dell'immobile

Il Delegato avv. Angela Lorianò è stato nominato Custode Giudiziario dell' immobile sopra indicato; alla stessa possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato, almeno 15 gg prima della data di vendita, esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, attraverso la funzione "prenota visita immobile".

Le visite saranno consentite esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni di cui alla circolare n.5/2020, emessa dai Giudici della sez. Es. Imm.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 333/7699143 oppure 091/9101860.

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

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal **presentatore dell'offerta** entro le ore 13.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta.

Il professionista procederà al vaglio di tutte le offerte con le seguenti avvertenze:

- a) **IN CASO DI UNICA OFFERTA:** 1) se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà con l'aggiudicazione all'unico offerente; 2) se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta, la stessa, sarà accolta quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, giusto disposto dell'art. 572, comma 3 cpc.
- b) **IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE:** 1) il delegato inviterà tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 cpc. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme e dei modi e tempi di pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.
- c) **IN CASO DI ADESIONE ALLA GARA:** 1) i rilanci in aumento non potranno essere inferiori a quanto indicato per il lotto, il professionista disporrà l'aggiudicazione allorché siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che vi siano ulteriori rilanci on-line o analogico; 2) qualora l'ultima offerta formulata sia pari o superiore al prezzo base, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente; 3) qualora l'ultima offerta formulata sia pari o superiore al prezzo minimo, ma inferiore al prezzo base, si applicherà il disposto dell'art. 572 comma 3 cpc;

In caso di presentazione di una unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 cpc, 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 cpc, 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 1 comma cpc (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

- d) **IN CASO DI MANCATA ADESIONE ALLA GARA:** 1) il bene sarà aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta; 2) qualora la migliore offerta sia di importo pari o superiore alla offerta minima efficace, ma inferiore al prezzo base d'asta, si applicherà il disposto dell'art. 572, comma 3 cpc;
- e) **IN CASO DI ISTANZE DI ASSEGNAZIONE:** se il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata il prezzo è inferiore a quello base d'asta, il delegato non farà luogo alla aggiudicazione e procederà alla 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 dall'art. 506 comma 1 cpc (cioè inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti i poteri di autorizzazione.
- In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore. L'ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui in presenza di una unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nella 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 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. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura di buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Le offerte telematiche, con bollo virtuale, da pagarsi secondo le modalità indicate dal portale dei servizi telematici, dovranno essere sottoscritte con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015 e devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando **esclusivamente** il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'accesso al Portale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita, a cui si potrà accedere dal portale del gestore www.spazioaste.it.

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito con D.M. 32/2015, al quale occorrerà fare riferimento per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nella ordinanza di vendita che lo ha generato, anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (artt. 12 e ss) e depositate secondo le indicazioni riportate nel manuale utente pubblicato sul portale delle vendite pubbliche.

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

Le offerte telematiche dovranno contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura e il numero di ruolo generale della stessa;
- c) i dati identificativi del bene, il numero del lotto per il quale l'istanza è proposta e la descrizione dello stesso;
- d) l'indicazione del referente della procedura nonché della data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- e) l'indicazione del prezzo offerto e dell'importo versato a titolo di cauzione;
- f) i dati identificativi del bonifico effettuato per il versamento della predetta cauzione;
- g) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/15, nonché eventuale recapito telefonico.

Il soggetto interessato, prima di procedere con l'inserimento della offerta, deve dare esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Il presentatore, compilata l'offerta e prima di concludere l'invio, dovrà obbligatoriamente confermarla, effettuare il pagamento del bollo digitale richiamando il codice hash generato automaticamente e, infine, firmarla ai sensi dell'art. 12, comma 5 dm 32/2015. Una volta trasmessa la busta contenente l'offerta telematica, non sarà più possibile cancellarla o modificarla. Le offerte telematiche sono cifrate, così come gli eventuali documenti allegati, mediante il software messo a disposizione del gestore della vendita telematica.

Alla domanda telematica si dovranno allegare i seguenti documenti:

- 1) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- 2) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione, ove la cauzione non venga rinvenuta sul conto l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

- 3) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura notarile rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- 4) copia della procura notarile nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato;
- 5) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- 6) se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 7) copia della dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di volere escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- 8) le dichiarazioni relative allo stato civile, di avere preso visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita e della ordinanza;
- 9) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica;

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, sito in Palermo, alla via F.sco Saverio Di Liberto n. 18, entro le ore 13.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, **previo appuntamento telefonico**, nei giorni dispari dalle ore 11,00 alle ore 12,30. Resta inteso che l'ultimo giorno utile di presentazione delle offerte il deposito potrà essere effettuato sino alle ore 13,00. L'addetto alla ricezione provvederà ad annotare sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data e l'ora della presentazione della busta, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Modalità e condizioni della vendita analogica(cartacea)

- 1) Ognuno tranne il debitore è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma cpc;
- 2) Le offerte di acquisto, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 cpc, dovranno essere effettuate in carta legale (bollo € 16,00) e dovranno specificare il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente, con la indicazione del codice fiscale, l'indirizzo di posta elettronica certificata, lo

stato civile e autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale del coniugato (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), se persona fisica; ovvero denominazione, sede legale, partita iva e codice fiscale, ed indicazione del legale rappresentante, se società od altro (allegando, in tal caso, anche idoneo certificato del Registro delle Imprese, dal quale risulti l'attuale vigenza della società o dell'Ente, con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale). In caso di offerta presentata da minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Nel caso in cui più soggetti vorranno partecipare, ciascuno pro-quota, alla vendita di un unico lotto, dovrà essere presentata una unica offerta con l'indicazione della quota e del diritto per il quale ciascuno offerente partecipa. Nella ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno depositato presso lo studio del Professionista Delegato.

L'offerta dovrà, altresì, contenere:

- 1) fotocopia del documento di identità del soggetto che formula l'offerta e del codice fiscale;
- 2) assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a "proc.es.imm. n. 266/2022 Trib. Pa- lotto unico", pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- 3) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale la stessa è proposta o della indicazione del lotto;
- 4) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore a pena di inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta);
- 5) l'indicazione del modo e del tempo del pagamento, che comunque non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, nonché ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta;
- 6) l'indicazione del regime patrimoniale della famiglia, se coniugato, qualora se ne intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti dei regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (es. prima casa...);
- 7) 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;
- 8) l'espressa dichiarazione di avere preso visione del presente atto di avviso, dell'ordinanza di delega, della perizia di stima visionabile sul portale delle vendite pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, sul sito www.astegiudiziarie.it, sul sito asteclick del gruppo Edicom e astalegale.net e di ogni altra informazione inerente le modalità e le

condizioni della vendita, lo stato di fatto e di diritto del bene stagito, desumibili dal fascicolo processuale;

- 9) l'offerta come sopra presentata è irrevocabile, salvo che a) il professionista delegato ordini l'incanto; b) siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Modalità di versamento della cauzione

Per le offerte telematiche (gestore della vendita Astalegale.net SpA), il versamento della cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva, presso Unicredit, agenzia di Termini Imerese, intestato: **E.I. N. 266/2022 TRIB PALERMO, LOTTO UNICO, il cui IBAN è il seguente: IT80F0200843641000107293666.**

La contabile del versamento della cauzione, a pena di inefficacia, con la causale **“versamento cauzione Trib. Palermo es.imm. rgn. 266/2022 con l'indicazione lotto unico”**, dovrà essere allegata all'offerta telematica e, comunque ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura, l'offerta sarà esclusa.

Per le offerte analogiche, il versamento della cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato tramite assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale non trasferibile intestato a **“Trib. Palermo es.imm. rgn. 266/2022 con l'indicazione lotto unico”**.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi compaia dinanzi al delegato o non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

L'offerta sarà esclusa:

- a) se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità su indicate, in misura almeno pari al decimo del prezzo da lui proposto;
- b) se il prezzo è inferiore di oltre ¼ al prezzo determinato nel presente avviso;
- c) se sono indicati termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento superiori a quelli previsti nel presente avviso;
- d) le offerte risultino prive di sottoscrizione dell'offerente. Qualora si intenda intestare il bene a più soggetti, l'istanza di partecipazione dovrà essere sottoscritta da tutti gli interessati.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE

Il prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione già versata, dovrà essere versato dall'aggiudicatario nel termine di gg 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione. **Trattandosi di vendita soggetta**

alla normativa sul credito fondiario, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare del credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario, nonché la causale da indicare nel bonifico. Successivamente il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario e che dovrà avvenire entro 120 gg dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nella offerta di acquisto. Si precisa che il versamento sarà effettuato direttamente al creditore fondiario nella misura dell'80% mentre il restante 20% (quota di accantonamento) direttamente sul conto della procedura o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Trib. Palermo es.imm. rgn. 266/2022 con l'indicazione lotto unico "** ovvero a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate: **IT80F0200843641000107293666, con la causale: versamento restante saldo prezzo Trib. Palermo es.imm. rgn. 266/2022 con l'indicazione del lotto".**

Nello stesso termine (120 gg) e con le stesse modalità, dovranno essere versate le spese della procedura, determinate, forfettariamente, nella misura del 15% sul prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, o a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Trib. Palermo es.imm. rgn. 266/2022 con l'indicazione lotto unico "** ovvero a mezzo bonifico bancario alle seguenti coordinate: **IT80F0200843641000107293666, con la causale: versamento spese lotto unico.**

I termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese sono soggetti alla sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo e/o delle spese di aggiudicazione entro il termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 cpc.

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 fiscali 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 sempre salvo eventuale conguaglio che potrà essere richiesto in qualsiasi momento.

Si informa l'aggiudicatario che, ai sensi dell'art. 585 comma 4 cpc, nel termine fissato per il versamento del prezzo, con dichiarazione scritta resa nella

consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al Giudice o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231.

Assistenza

In ogni caso, è previsto un servizio di **assistenza per l'utente a cura del Gestore della vendita telematica** tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:30 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- 02/80030021 e 02/80030022
- e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net
- chat online disponibile sul portale www.spazioaste.it, tramite lo staff disponibile presso la Sala Aste telematiche sita in Palermo alla Via Principe di Belmonte n. 103/c, secondo piano.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, da recapitarsi sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, asteclick del gruppo Edicom e astalegale.net

Palermo Lì 04/03/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Angela Lorianò