

**TRIBUNALE DI PALERMO****Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. 651/2017 – D.V. 1/2021****VI° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA**

Il delegato, Avv. Monica Galluzzo con studio a Palermo in Via G. A. Baldissera n. 18 tel. 0916268419, indirizzo e-mail avv.monicagalluzzo@gmail.com – PEC: avv. monicagalluzzo@legalmail.it

- vista l'**ordinanza di vendita** del G.E. del giorno 31.12.2020 (dep. 4.1.2021) ed il successivo decreto del 7.03.2025 di prosecuzione delle operazioni di vendita;
- viste e richiamate le circolari vigenti presso il Tribunale di Palermo in materia di vendite esecutive immobiliari pubblicate sul sito istituzionale del Tribunale da intendersi integralmente richiamate;
- ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

**AVVISA****che il giorno 04.06.2025 ore 12.00**

si terrà la vendita sincrona mista senza incanto del seguente bene immobile sito **a Palermo** e **precisamente:**

**LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione ubicato a Palermo Via Guadagna n. 109 (e con ingresso anche da Via Spatafora), piano terra, composto da n. 5 vani catastali, censito al NCEU di Palermo al foglio 73 part. 149 sub. 1 z.c. 1, categ. A/4, cl. 3, vani 5, sup. cat. mq. 87, rendita € 108,46; confinante con Via Guadagna, Via Spatafora e proprietà aliena.**

Per quanto riguarda la **situazione urbanistica**, nella CTU in atti a firma dell'Arch. Valeria Coco alla quale si rimanda per la lettura integrale, in risposta al quesito 6 “*regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico*” è riportato:

*“L'elaborato planimetrico catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto presenta una differente distribuzione interna. (...) l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967; allo stesso sono state apportate modifiche non autorizzate; tali modifiche hanno portato ad ottenere ambienti non abitabili. Nella specie: Tali opere, oltre ad avere variato senza autorizzazione la destinazione d'uso del vano 1 (attualmente adibito a garage), hanno portato ad avere ambienti non in regola con la normativa igienico-sanitaria, in quanto privi di luce e di areazione, e pertanto non abitabili.*

*Si prevede, pertanto, il ripristino dei vani di passaggio tra il vano 1 ed i vani 2 e 3, nonché il ripristino del prospetto. I relativi costi sono già detratti dal valore di stima, così come quelli relativi alla rettifica catastale ed alla certificazione di conformità energetica.”*

**Prezzo base: € 13.512,00** (Euro tredicimilacinquecentododici/00)

**Offerta minima: € 10.134,00** (Euro diecimilacentotrentaquattro/00)

**Rilancio minimo € 2.000,00** (euro duemila/00)

### **Luogo della vendita**

La vendita si terrà in modalità sincrona mista presso la Sala Aste Gruppo Edicom sita a Palermo, Via G. Arimondi n. 2q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del Gestore Edicom raggiungibile al seguente indirizzo: [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

### **Descrizione dei beni posti in vendita**

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto Arch. Valeria Coco reperibile sul PVP, sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e sui portali collegati al sistema aste.click; 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.

### **Visita dell'immobile**

La sottoscritta Avv. Monica Galluzzo, con studio a Palermo Via G. A. Baldissera n. 18 è stata nominata Custode Giudiziario degli immobili sopra indicati; alla stessa possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni, al sottoscritto professionista, contattando il numero telefonico 0916268419.

### **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.**

**Le offerte telematiche** devono essere trasmesse mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero, 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.

**Le offerte di acquisto analogiche** dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato, sito in **Palermo alla via G. A. Baldissera n. 18 entro le ore 13.00 del giorno prima della celebrazione dell'asta, secondo le modalità di presentazione regolate dalle "Condizioni Generali della vendita telematica con modalità sincrona mista" di cui al presente avviso**, che ne costituiscono parte integrante ed inscindibile.

La domanda di partecipazione dovrà contenere a pena di inammissibilità l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

### Modalità di versamento della cauzione

**Le domande di partecipazione dovranno essere accompagnate dal versamento della cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto.**

**Per le offerte telematiche**, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite **bonifico** sul conto corrente bancario intestato a “PROC.ESEC. IMMOBILARE N. 651 2017 TRIB.DI PALERMO” intrattenuto presso Credit Agricole S.p.A. Palermo, il cui **IBAN** è il seguente: **IT48L0623004602000015197851**, con la seguente causale: “Proc. Es. Imm. RG n. 651/2017 Trib. PA versamento cauzione”

**Per le offerte analogiche**, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato o tramite **assegno circolare bancario Non Trasferibile** o **assegno circolare postale Non Trasferibile** intestato a “Proc. Es. Imm. RG n. 651/2017 Trib. PA” o con **bonifico bancario** come sopra indicato (inserendo nella busta in questo caso la quietanza del bonifico con indicazione del CRO e del conto corrente di addebito).

Per quanto non espressamente indicato in questa sede, si rinvia alle “Condizioni Generali della vendita telematica con modalità sincrona mista” di cui al presente avviso.

### Modalità di versamento del saldo prezzo

**La presente procedura è soggetta alla normativa sul credito fondiario.**

L'aggiudicatario sarà tenuto a versare, entro il **termine massimo di 120 (centoventi) giorni** dalla data dell'aggiudicazione, direttamente all'Istituto mutuante, l'80% del prezzo corrispondente al credito vantato dalla banca, nei limiti del saldo del prezzo dedotta la cauzione versata.

L'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere entro e non oltre il termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data dell'aggiudicazione, a versare l'ulteriore saldo del prezzo in favore della procedura, dedotta la cauzione e la parte di prezzo versata al creditore fondiario alla procedura, nonchè le spese di trasferimento, nella misura presuntivamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato.

Entrambi i suddetti versamenti dovranno essere effettuati a mezzo di tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a “PROC.ESEC. IMMOBILARE N. 651 2017 TRIB.DI PALERMO” intrattenuto presso Credit Agricole S.p.A. il cui IBAN è il seguente: **IT48L0623004602000015197851**.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art.587 c.p.c..

### Mancata Aggiudicazione

Nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito presso il Professionista Delegato in caso di offerta analogica, ovvero mediante bonifico bancario alle coordinate dal quale il bonifico per la cauzione è stato ricevuto, in caso di offerta telematica, al netto delle spese bancarie se dovute.

\*\*\*\*\*

## CONDIZIONI GENERALI DELLA

### VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

La vendita telematica c.d. sincrona mista costituisce una modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al professionista delegato. La partecipazione a questa tipologia di gara prevede che l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'asta senza incanto possano essere presentate o in via telematica, o in modalità tradizionale, ossia mediante il deposito dell'offerta presso il luogo indicato nell'avviso di vendita. In caso di gara, coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato.

### VISITA DEI BENI

Come previsto dall'art. 560 c.p.c., la richiesta di visita degli immobili deve essere formulata esclusivamente tramite il *form* di richiesta presente nella scheda del singolo lotto in vendita disponibile sul Portale delle vendite pubbliche. Il custode dovrà rispondere alla richiesta entro gg 15.

Il Custode è l'Avv. Monica Galluzzo, con studio a Palermo Via G. A. Baldissera n. 18 – Tel 0916268419.

Non si effettuano visite nei dieci giorni precedenti l'asta.

### 1. OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

#### 1.1. Modalità di presentazione dell'offerta.

Le offerte per la partecipazione alle vendite telematiche sono presentate esclusivamente tramite un modulo web ministeriale, reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Per quel che concerne le modalità di presentazione delle offerte telematiche, la normativa di riferimento individua le figure dell'offerente e del presentatore dell'offerta.

**A pena di invalidità dell'offerta, la figura del presentatore dell'offerta telematica e quella dell'offerente devono coincidere** (o deve coincidere con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12 co. 5 II periodo, d.m. n. 32/2015) come

previsto nell'ordinanza di delega della vendita.

Per la presentazione dell'offerta con modalità telematiche, l'offerente deve necessariamente disporre di una casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale: l'offerta dovrà infatti essere sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 c.5 d.m. n. 32/2015.

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 13.00 **del giorno precedente alla data della vendita** mediante l'invio all'indirizzo di Pec del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it), utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato sopra indicato. L'offerta si intende 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.

Il manuale per la presentazione delle offerte telematiche rilasciato dal Ministero di Giustizia è reperibile sul Portale delle Vendite Pubbliche.

L'utente dovrà inserire i dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica), indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento, indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (CRO) con cui ha proceduto al versamento della cauzione, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; quando l'offerente è minorenne, occorrerà allegare copia del documento di identità, copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; quando l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, occorrerà allegare copia del documento di identità, 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; quanto l'offerente è una persona giuridica, occorrerà allegare all'offerta i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione del rappresentante (ad es. procura speciale o certificato camerale). Tali documenti potranno essere allegati anche in copia per immagine.

Dovrà essere allegata copia del bonifico bancario relativo alla cauzione.

**L'offerta è inammissibile** se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, nonché se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.



Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

In caso di malfunzionamento non programmato o non comunicato del dominio giustizia, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente.

### 1.2 Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Proc. Esec. Imm. N. 651/2017 Trib. di Palermo", IBAN **IT48L0623004602000015197851** con la seguente causale: "Proc. Es. Imm. RG 651/2017 Trib. PA versamento cauzione"

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, all'interno della quale deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico.

## 2. OFFERTE CON MODALITÀ ANALOGICA (Cartacea)

### Modalità di presentazione dell'offerta e versamento della cauzione

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del Professionista Delegato avv. Monica Galluzzo a Palermo in Via Generale Antonio Baldissera n. 18 entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, esclusi i giorni festivi, previo appuntamento al n. 0916268419. Sulla busta devono essere indicate soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00<sup>1</sup> per la sua validità deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che **non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**, il quale dovrà anche

<sup>1</sup> La mancata apposizione della marca da bollo si ritiene trattarsi di irregolarità fiscale e non di causa di inammissibilità e, pertanto, l'offerente la cui domanda di partecipazione non è munita di marca da bollo potrà fornire la medesima al Delegato al momento dell'esame delle domande di partecipazione.

presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge, con allegata copia del documento di identità e del CF. Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore — previa autorizzazione del Giudice Tutelare — in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto;
- il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita, delle circolari vigenti presso il Tribunale di Palermo reperibili sul sito istituzionale <http://www.tribunale.palermo.giustizia.it> e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE) e del CF; se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente.

Dovrà infine essere allegato a pena di inammissibilità della proposta l'assegno circolare bancario Non Trasferibile e/o assegno circolare postale Non Trasferibile intestato a "Proc. Es. N.651/2017 Trib. Pa. Avv. Galluzzo", per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica designato Edicom invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta telematica un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide 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 sono state 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 on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **due minuti (2 minuti)**. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte *on line* o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

#### MODALITÀ' 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 *off line* o assente in sala aste.

Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima 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 non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Se vi sono più offerte, il Delegato invita in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta all'esito della gara ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione.

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 il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti il Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara



sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed 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 d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, 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.

#### EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, delle spese derivanti dal trasferimento dei beni: imposta di registro, imposta sul valore aggiunto se dovuta, imposte ipotecarie e catastale, il 50 % del compenso spettante al professionista delegato per la fase del trasferimento del bene ed al relativo importo per spese generali, entro massimo 120 giorni, ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione. Le spese per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono invece a carico della procedura.

L'importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni dall'**esperimento di vendita** dal Delegato ovvero dall'ausiliario nominato dal Delegato medesimo.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate.

In presenza di un creditore fondiario, il Delegato inviterà senza ritardo il creditore a precisare l'ammontare del credito. L'importo da versare per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura del 80% in favore del creditore fondiario (compatibilmente con le risultanze della precisazione del credito), mentre il restante 20% sarà versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Delegato, nel termine assegnato dal professionista, la nota di precisazione del credito corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura. La quota di spettanza del creditore fondiario (oltre all'eventuale somma residua di quanto trattenuto in garanzia) sarà, quindi, riaccreditata a favore di quest'ultimo esclusivamente su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà annotato, eventualmente anche a conguaglio, nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.

In ogni caso, il pagamento ex art. 41 TUB verrà effettuato dal delegato, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese ex art. 2770 c.c.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

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; 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 all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e 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 all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario a spese della procedura. Le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal giudice dell'esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% relativa al compenso, oltre le spese generali in misura del 10% per l'attività relativa trascrizione della proprietà e la quota del 100% delle anticipazioni sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario dispensa espressamente la procedura Esecutiva e questo Delegato dalla produzione della certificazione degli impianti e della conformità degli stessi alle norme di sicurezza, nonché dalla produzione dell'attestato di qualificazione energetica, oneri che l'aggiudicatario assumerà direttamente su



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

di sé.

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

Palermo 01.04.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Monica Galluzzo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®