

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo
davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

TRIBUNALE DI PALERMO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA

A PARTECIPAZIONE MISTA

Procedura esecutiva R.G.E.I. n. 328/2020 - Reg. Del. n. 173/2023

L'Avv. Davide Garretto, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita e succ., giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Palermo resa addì 13 settembre 2023, già nominato custode giudiziario con provvedimento reso in data 3 settembre 2021 nella procedura suindicata,

VISTO

- l'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c.;
- la perizia del Consulente Tecnico del Giudice dell'Esecuzione;
- gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;
- la nomina quale gestore della vendita telematica di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., che opererà con il proprio portale;

AVVISA

che il giorno **4 giugno 2025** alle ore **15:00** in Palermo presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.), sita in Palermo Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** avrà luogo la **vendita telematica senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, tramite gestore delle vendite telematiche **Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.** del seguente immobile, e precisamente:

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

LOTTO UNICO diritto di proprietà superficiaria di appartamento sito nel Comune di Partinico (Pa), contrada Podere Reale, Villaggio Luna L.1, via Taranto 44, piano terra, scala A, interno 1 e annessa cantina al piano seminterrato in un edificio comprendente 40 alloggi sociali realizzati dalla Cooperativa Edilizia Villaggio Luna su un'area ricadente nel P.E.E.P. del Comune di Partinico e precisamente quella interessata dal Piano di Zona n.1, composto da ingresso, salone con balcone sul prospetto principale, tre camere, wc-doccia e wc-Bagno, corridoio di disimpegno e cucina-soggiorno con balcone, avente superficie di vani principali e accessori diretti di 138,80 mq., balconi di 3,81 mq. quello del salone e di 5,65 mq. quello della cucina, e pertinenziale cantina composta di un vano di superficie utile di 13,27 mq. e superficie commerciale di 15,56 mq., ed oltre un posto auto nell'area porticata antistante la cantina, il tutto identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 59, particella 744, subalterno 6, piano T-S1, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, superficie catastale totale 141 mq., rendita € 561,65.

Il prezzo base d'asta è sì stabilito in €. 53.662,50. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad €. 40.246,88 (prezzo base detratto il 25%). In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a €. 2.000,00;

Stato di possesso dell'immobile: occupato dai debitori ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

Si avvisa e ribadisce a tutti gli effetti di legge che oggetto di vendita è il diritto reale di proprietà superficiaria afferente i cespiti che costituiscono il LOTTO UNICO e

l'Esperto Stimatore nel suo elaborato peritale ha quantificato il costo per il riscatto dell'area di sedime (pari ad €. 1.634,44) e per l'affrancazione del canone livellario (pari ad €. 3.048,04), già decurtati dal valore finale di stima. A tal uopo si rimanda

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

espressamente alla relazione peritale depositata dall'Esperto Stimatore Arch. Claudia Failla, documento depositato agli atti della procedura e consultabile, completo di planimetrie e fotografie, sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, e www.asteanunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click, che qui s'intende richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistico - edilizia e per quanto risulta dalla relazione di stima l'Esperto stimatore si rende noto che la proprietà del suolo ove è edificato il complesso immobiliare di cui fa parte il lotto in vendita è del Comune di Partinico che l'ha acquisita al suo patrimonio indisponibile per l'attuazione dei Piani di Zona per l'Edilizia Economico e Popolare; il terreno di sedime ove è ubicato il fabbricato e, pro-quota, la porzione su cui insiste l'unità oggetto di procedura, è gravato da un livello a favore del concedente Demanio dello Stato; l'unità immobiliare è provvista di dichiarazione di abitabilità/agibilità giusto certificato prot. 12813/83 rilasciato dal Comune di Partinico il 30.03.1985; l'appartamento è difforme dalla configurazione approvata per lavori non autorizzati che hanno determinato la trasformazione di una loggia, originariamente aperta, in un vano autonomamente utilizzabile con conseguente ampliamento della superficie utile e modifica del retroprospetto; dal momento che ricorrono le condizioni per l'applicabilità dell'art. 40 della Legge 47/85 l'intervento è regolarizzabile entro 120 giorni dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale con richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94; dovrà infine redigersi la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

del D.P.R. 380/2001, procedura che comporta l'aggiornamento catastale sulla base dello stato dei luoghi, la dichiarazione di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica, documenti di cui l'appartamento è allo stato attuale sprovvisto. Relativamente agli impianti: gli impianti ed in particolare quello elettrico necessitano di revisione e adeguamento ai fini dell'ottenimento delle dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008. E' stato determinato il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà sulle aree e il corrispettivo da corrispondere all'Agenzia del Demanio per l'affrancazione del livello esistente sull'area. Rimandando a quanto dettagliatamente precisato dall'Esperto Stimatore nel suo elaborato peritale, da intendersi qui integralmente richiamato e trascritto, sulla condizione giuridica dell'immobile può riassumersi che il Comune di Partinico ha espropriato l'area compresa nel piano di zona acquisendola al proprio patrimonio indisponibile, ed ha concesso detta area in diritto di superficie per la durata di novant'anni alla Cooperativa Villaggio Luna, per la costruzione di case di tipo economico e popolare; la concessione è stata formalizzata con una convenzione stipulata per atto pubblico; dal momento che la Cooperativa risulta essere concessionaria dell'area, l'alloggio con cantina, oggetto di procedura, non può che essere pervenuto ai debitori esecutati in proprietà superficiaria; la parte esecutata è tutt'oggi titolare del diritto di proprietà superficiaria, stante che non risulta agli atti del Comune essere stata avanzata alcuna richiesta per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà. In particolare, il tipo di convenzione che riguarda il bene oggetto di procedura è una convenzione P.E.E.P. disciplinata dall'art. 35 della Legge n. 865 del 1971 e ha per oggetto il diritto di superficie. Per tutte le aree

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

cedute in diritto di superficie il comma 8 dell'art. 35 prevede che la convenzione debba necessariamente contenere i criteri per la determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi. La Regione Siciliana con la promulgazione della Legge n. 21 del 2 ottobre 2020 "Norme in materia di cessione di aree alle cooperative edilizie e di cooperative di autorecupero" ed in particolare con l'art. 5 (Decadenza vincoli in convenzione) è intervenuta sulla materia stabilendo che i vincoli imposti nella convenzione di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e ss.mm.ii, riguardanti la determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione o eventuali diritti di prelazione, decadono trascorsi venticinque anni dalla data della stipula della convenzione medesima. Posto che la proprietà superficaria ha una durata limitata nel tempo e che il diritto di superficie ha comunque un rapporto giuridico con il suolo in quanto, scaduto il termine, la proprietà dell'alloggio potrebbe, in linea teorica, trasferirsi al proprietario del suolo cioè il Comune, la legge n.448 del 23 dicembre 1998, art. 31 c. 45, 47, 48, questi ultimi due come recentemente modificati dall'art. 10 quinquies L. n.51 del 20 maggio 2022 di conversione del D.L.21 marzo 2022 n.21, ha consentito la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà sulle aree per le quali in Consiglio Comunale abbia già deliberato detta trasformazione, trasmettendo ai soggetti interessati, anche a seguito di istanza dei singoli proprietari, le proprie determinazioni in ordine al corrispettivo dovuto e alla procedura di trasformazione. La L.R. n.21 del 2 ottobre 2020 all'art.4 stabilisce che la cessione avvenga a titolo oneroso "per le cooperative che hanno avuto concessa l'area in diritto di superficie alle più favorevoli condizioni economiche, rispetto alla cessione in proprietà, previste dall'art.35 c.12 della legge 865/1971 e

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

ss.mm.ii”. In base a detto c.12 (come modificato dall’art.7 della legge n.136 del 1999) i corrispettivi della concessione in diritto di superficie contenuti nella convenzione sono determinati dal consiglio comunale. Essi, uniti ai prezzi delle aree cedute in proprietà, devono nel loro insieme assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune per l’acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962 n.167. Relativamente alla determinazione del corrispettivo per la cessione delle aree già concesse in diritto di superficie, ai sensi del c.2 dell’art. 4, è previsto il pagamento di una somma pari alla differenza tra i costi di concessione in diritto di superficie ed i costi di cessione in proprietà gravanti sulle cooperative alla data di stipula della convenzione, rivalutata sulla base della variazione dell’indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, dalla data di pagamento del costo di concessione dell’area sino alla data di richiesta di cessione in proprietà della stessa.

Risulta evidente il fatto che le amministrazioni e gli enti locali sono direttamente e completamente coinvolti nel procedimento volto alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, a partire dalla determinazione dei prezzi delle aree cedute in proprietà e del corrispettivo per la concessione in diritto di superficie che il consiglio comunale, come prescritto dal c.12 della L.865/71, avrebbe dovuto considerare nell’ambito dello stesso piano di zona alla data di sottoscrizione della convenzione, fino agli atti deliberativi con i quali vengono individuate le aree oggetto di trasformazione. E sempre le Amministrazioni devono pervenire, su parere del proprio ufficio tecnico, alla determinazione del corrispettivo per la suddetta trasformazione sulla base del valore venale delle aree da esse stesse stabilito utilizzando il criterio di stima che

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

ritengono più congruo. Per quanto sopra, è stato interpellato l'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico il quale con attestati del 16.01.2023 prot.1289 e del 19.01.2023 prot.1753 (Allegato 8) ha comunicato: - che ai sensi dell'art.4 della l.r. n. 21 del 02.10.2020, le valutazioni sulla concessione del diritto di proprietà dell'area di sedime degli immobili sono di competenza del Comune, su istanza di trasformazione del diritto da parte dei privati; - che non risulta agli atti di ufficio né da parte del condomino, né da parte degli esecutati alcuna richiesta di acquisto dell'area di sedime; - che le valutazioni di cui sopra investono l'intera I zona PEEP del Comune e, quindi, interi condomini per i quali l'ufficio necessita, oltre che dell'istanza, di attente valutazioni che devono essere approvate dal Consiglio Comunale con appositi atti deliberativi; - che l'ufficio non può evadere la richiesta dell'Esperto Stimatore relativa alla quantificazione della somma da corrispondere al Comune per l'acquisto dell'area di sedime per la quota relativa all'unità immobiliare oggetto di vendita. Con successiva pec del 07.06.2023 assunta in pari data al prot.15574, sono state richieste ulteriori precisazioni ed in particolare: - se l'Amministrazione Comunale ha deliberato di volersi avvalere della facoltà attribuita ai Comuni dall'art.31 c.45 e seguenti della legge n.448 del 23.12.1998 procedendo per tutte le aree ricomprese nei piani approvati a norma della legge n. 167/1962 alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà; - se in base alla documentazione agli atti degli uffici la Cooperativa Villaggio Luna ha provveduto al pagamento del corrispettivo della cessione del diritto di superficie, comprendente, per come si legge nella convenzione del 1979 stipulata con il Comune, il costo di acquisizione delle aree e il contributo relativo alle opere di urbanizzazione; - se, stante il

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

rimando all'art. 4 della l.r. n.21/2020, l'Amministrazione all'epoca della Convenzione (1979) ha determinato i costi di concessione in diritto di superficie e i costi di cessione in proprietà per la realizzazione di alloggi sociali nella I zona P.E.E.P. del comune, ove è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'alloggio pignorato e in tal caso, di volerli comunicare; - se, sempre con riferimento alla I zona P.E.E.P., l'ufficio tecnico comunale ha determinato ad oggi il valore venale delle aree da cedere in proprietà. In riscontro alle richieste, con nota prot. 17831 del 28 giugno 2023, l'Ufficio ha comunicato che: - l'Amministrazione Comunale non ha deliberato di voler avvalersi della facoltà attribuita ai Comuni dall'art.31 c.4 della legge 448 del 23/12/1998 di procedere per le aree ricomprese nei piani attuativi a norma della legge n. 167/1962, alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà; - la Cooperativa Villaggio Luna ha provveduto al pagamento del corrispettivo per la cessione del diritto di superficie; - l'Amministrazione Comunale non ha determinato i costi di cessione del diritto di proprietà né il valore venale delle aree da cedere in proprietà. Alla luce delle risposte pervenute dall'ufficio tecnico, ai fini della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non può che farsi riferimento a quanto stabilito nella legge nazionale, ribadendo ulteriormente che, per tutto quanto detto sopra, il procedimento non può in ogni caso prescindere dalla circostanza che debba essere il Comune con atti deliberativi ad avviare la procedura e a definirla mediante regolamenti, criteri e modalità di calcolo fissati dallo stesso. Si farà quindi riferimento ai criteri stabiliti nell'art.31 c.47 e 48 della legge n. 448 del 1998, come modificato dall'art. 10-quinquies della legge n.51 del 20 maggio 2022, in base ai

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

quali, il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie è determinato in misura pari al 60% di quello determinato ai sensi dell'art.37 c.1 del D.P.R. 8 giugno 2001 n.327 "Espropriazione per pubblica utilità", che dispone che l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata in misura pari al valore venale del bene. Il corrispettivo va comunque determinato al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi tra il mese in cui sono stativersati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di trasformazione. Il c.48 fissa anche che, in ogni caso, il costo per la trasformazione del diritto in superficie in proprietà non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione. Ed ancora, dalle visure catastali estratte è emerso che il terreno di sedime ove è ubicato il fabbricato che comprende l'alloggio e la cantina pignorati, identificato come particella 744, è gravato da un diritto di livello in favore del Demanio dello Stato, ente concedente per il terreno. La presenza di detto gravame è stata verificata anche attraverso le visure relative al periodo antecedente l'impianto meccanografico: al catasto terreni da queste risulta che le particelle che sono state oggetto di esproprio da parte del Comune e di convenzione per il diritto di superficie, originariamente identificate al fg.39 partt. 22- 439 e al fg. 59 partt. 435-434-48-3, erano tutte intestate all'originario livellario al Demanio dello Stato. Anche in Catasto Fabbricati, nella visura antecedente l'impianto meccanografico (Modello 55), tutti gli alloggi di nuova costruzione facenti parti del complesso si trovano iscritti in testa alla Cooperativa Villaggio Luna "livellaria al Demanio dello Stato". Ed

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

infine, anche relativamente all'unità pignorata, nella visura ai fabbricati figura sempre il Demanio dello Stato come ente "concedente solo per il terreno". Interpellato il Demanio dello Stato, questi ha asserito di non essere in possesso di elenchi, schedari, cartografie o altro documento che possa attestare la sua titolarità sulle aree e che l'ente, ai fini del riconoscimento di un canone livellario in suo favore, si basa unicamente sulle risultanze catastali. Asserisce ancora il Demanio che, nel caso in esame, sull'area ove è ubicato il fabbricato, il gravame in suo favore (evidente solo dalle visure storico-catastali) coesisterebbe con il diritto di proprietà del Comune di Partinico che, secondo il percorso tracciato dalla legge 865/1971, si è concretizzato con l'acquisizione dell'area mediante l'atto espropriativo e con la disposizione dell'area in diritto di superficie a favore della Cooperativa Edilizia. Ai fini della determinazione del prezzo di affrancazione per quei fondi che hanno perso l'originaria natura rurale, con nota prot. E2/15127 del 26.10.2000 il Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze ha suggerito che debba prima provvedersi alla determinazione del canone relativo all'area e solo successivamente potrà darsi luogo all'affrancazione dietro corrispettivo pari a quindici volte il canone determinato. Detto canone viene quantificato applicando al valore dell'area considerata edificabile un equo saggio di rendimento. Con istanza inviata con pec il 14 giugno 2023, assunta al prot. 10393 del successivo giorno 15, è stato chiesto all'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Sicilia la determinazione del prezzo di affrancazione del canone livellario con riferimento alla quota di superficie relativa all'alloggio in oggetto ed inoltre l'importo per canoni pregressi eventualmente dovuti, considerando che, trattandosi di immobile oggetto di procedura esecutiva, può

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

assumersi come anno di riferimento l'anno 2023 di redazione della perizia. Con nota prot. 12125 del 13 luglio 2023, l'Ente ha comunicato: -che tenuto conto della consistenza e delle caratteristiche dell'unità immobiliare in questione, il prezzo di affrancazione è determinato in € 2.813,70; -che per la fattispecie del bene in questione, il livellario è tenuto al pagamento di un canone ricognitorio pari, per l'annualità in corso, a € 234,34. La somma da corrispondere all'Agenzia del Demanio per l'affrancazione del livello esistente, con riferimento all'anno di redazione della perizia, è quindi pari complessivamente a € 3.048,04. Per poter procedere all'affrancazione del canone livellario è necessario che l'unità immobiliare sia regolare dal punto di visto urbanistico ed edilizio e pertanto, nel caso in esame, ciò sarà possibile una volta definita l'istanza di sanatoria. Da ultimo, dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Partinico il 22 novembre 2022 prot. gen. 16394/2022 risulta che l'area su cui è stato edificato il fabbricato ove si trova l'alloggio pignorato ricade dal 1975 nella Zona I P.E.E.P., normata da un piano attuativo inserito all'interno del Piano Urbanistico Comunale approvato con DPR n.66/A del 16.04.1975, per programmare, gestire e pianificare tutti gli interventi riguardanti l'edilizia economico e popolare e le cui norme di attuazione hanno guidato, all'epoca, la realizzazione dei fabbricati in zona P.E.E.P. Tutt'oggi, in vigore del Piano Regolatore Generale approvato dall'A.R.T.A. con decreto n.414/DRU del 16.11.2000, l'area ricade nella Zona I P.E.E.P e le norme tecniche di attuazione sono vigenti. Si informa che tutti i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica del lotto in vendita, come quantificati forfettariamente dall'Esperto Stimatore nel suo elaborato peritale sono già stati decurtati dal valore finale

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

di stima. Sulla conformità edilizia ed urbanistica e per tutte le altre informazioni tecniche e urbanistiche afferenti il lotto in vendita si rimanda espressamente alla relazione peritale depositata dall'Esperto Stimatore Arch. Claudia Failla, documento depositato agli atti della procedura e consultabile, completo di planimetrie e fotografie, sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, e www.asteanunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click, che qui s'intende richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso. Per eventuali opere abusive, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 40 L. 47/85 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e successive integrazioni e, dunque, potrà presentare, a proprie esclusive spese, domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla pubblicazione del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita di quanto sopra descritto avverrà senza incanto, con gara in caso di più offerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in atto si trova, come descritto nell'elaborato peritale, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza, servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai titoli, nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it). 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

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. In particolare, 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. In ordine alla dotazione dell'attestato di qualificazione e di certificazione energetica del lotto in vendita, si avverte che è, in ogni caso, a carico dell'eventuale acquirente l'onere, ove sussista, di dotare gli immobili dell'attestato di qualificazione e certificazione energetica. Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile. La presente vendita è soggetta alla forme di pubblicità previste dalla legge e indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni.

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno è ammesso a presentare offerte tranne il debitore. L'offerta può essere formulata personalmente ovvero a mezzo procuratore legale (in tal caso dovrà essere allegata la procura speciale che ne giustifichi i poteri), anche a norma dell'art. 579 c.p.c. ultima comma; a tal uopo si precisa che l'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, c. 3, c.p.c., sarà considerata valida solo ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che dovrà essere consegnata al Professionista delegato in sede di gara. Non è ammessa la formulazione

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

dell'offerta a mezzo procuratore speciale. Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c. Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate **entro le ore 13:00** del giorno prima della celebrazione dell'asta e dovranno prevedere un termine, improrogabile, per il pagamento che non potrà essere superiore a **120 giorni** dall'aggiudicazione. Per le sole offerte telematiche, il bonifico relativo alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché, al momento dell'apertura delle buste, la somma risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva come più innanzi indicato. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri bancari. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà presentare offerta nelle seguenti modalità:

OFFERTE DI ACQUISTO TELEMATICHE

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”. L'offerta d'acquisto telematica 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

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015: **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). L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015 tra cui: il 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 minorenni, 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

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

- 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 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; l'importo versato a titolo di cauzione; la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste. 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, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a "ESEC. IMM. N. 328/2020 TRIB. DI PALERMO", al seguente IBAN IT27H0200804642000106873064, con causale "Trib. Pa. Esec. Imm.

n. 328/2020 LOTTO UNICO CAUZIONE”; il detto bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. 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. All'offerta dovranno essere allegati: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; b) se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. 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. 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". Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento, oppure con modalità cartacea. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, 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, e in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

OFFERTE DI ACQUISTO ANALOGICHE

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

Ciascun offerente, in persona o tramite proprio rappresentante, dovrà depositare presso lo studio legale Avv. Davide Garretto in Palermo, Via Villareale n. 59, entro le ore 13:00 del giorno lavorativo precedente a quello fissato per l'esame delle offerte, la dichiarazione di offerta unitamente alla cauzione per come infra determinata in busta chiusa a pena di inammissibilità; all'esito della identificazione di chi materialmente provvede al deposito della busta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, all'esterno della stessa saranno annotati, a cura dell'addetta alla ricezione atti esclusivamente il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita. La dichiarazione di offerta in carta legale (marca da bollo da €. 16,00), dovrà contenere, a pena di inammissibilità: il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta ovvero l'indicazione del lotto posto in vendita; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; la dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con espresso avvertimento che, in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo Sezione Esecuzioni Immobiliari; se persona fisica, le generalità dell'offerente, codice fiscale, recapito telefonico, copia del documento di identità in corso di validità e della tessera del codice fiscale, 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; autodichiarazione in ordine allo stato civile e al regime

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

patrimoniale, se coniugato (con l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni; 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 minorenni, 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; se società o altro ente, denominazione, sede legale, partita iva, le generalità del legale rappresentante p.t., copia del documento di identità in corso di validità e della tessera del codice fiscale dello stesso, idoneo certificato attestante l'attuale vigenza della persona giuridica e i poteri di rappresentanza; l'espressa dichiarazione di aver preso integrale visione dell'ordinanza di delega, della perizia di stima, del presente avviso e di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene staggito; l'indicazione del tempo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotto l'importo della cauzione per come infra determinato che non potrà essere superiore a gironi 120 dalla data di aggiudicazione. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, ad essa dovrà essere allegata anche copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati. All'interno della busta dovrà essere, altresì, inserito l'assegno circolare bancario non trasferibile intestato a "Trib. Pa. Esec. Imm. n. 328/2020 LOTTO

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

UNICO CAUZIONE” almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, che verrà restituito in caso di mancata aggiudicazione.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per le offerte telematiche, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato a “ESEC. IMM. N. 328/2020 TRIB. DI PALERMO”, al seguente IBAN IT27H0200804642000106873064, con causale “Trib. Pa. Esec. Imm. n. 328/2020 LOTTO UNICO CAUZIONE”. Per le offerte analogiche, il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale non trasferibile intestato a “Trib. Pa. Esec. Imm. n. 328/2020 LOTTO UNICO CAUZIONE”.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona mista, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica. La partecipazione all'udienza degli offerenti con modalità telematica avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute -almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita- con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Invero, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un sms, al recapito di telefonia mobile fornito. Si ricorda che gli avvisi di connessione e le credenziali di partecipazione saranno inviate all'indirizzo PEC indicato dal presentatore. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il 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. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c. Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, dell'istanza di assegnazione, se presente. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 180 secondi. 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 valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

MODALITA' DELLA VENDITA

Le offerte saranno esaminate il giorno della vendita **4 giugno 2025** alle ore **15:00** presso la sala d'aste telematiche (S.A.T.) di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., sita in **Palermo alla Via Noto n. 34**, ove si svolgeranno le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt. 576 e seguenti c.p.c., si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione. In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto senza incanto. Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma **www.astetelematiche.it** a cura del professionista delegato. Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la predetta piattaforma del gestore della vendita telematica. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita. Alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c. L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.; il mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita e il mancato deposito della cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita e nella misura sopra indicata, determinano l'inefficacia dell'offerta. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura. Ai sensi dell'art 572 c.p.c., **in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, se la stessa è pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta; se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto (1/4), il delegato potrà far luogo alla vendita qualora non ritenga seriamente possibile conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. **In presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

gli offerenti a una gara sull'offerta più alta che si terrà al termine delle operazioni di apertura delle buste ai sensi dell'art. 573 c.p.c. ed in tal caso le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €. 2.000,00. A tal uopo si precisa quanto segue: in caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta ovvero nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso, il Professionista delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione. Viceversa, in mancanza di presentazione di istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il Professionista delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente ovvero, in caso di pluralità di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo, quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; si precisa che ai fini della individuazione della migliore offerta si terrà 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; in caso di adesione alla gara, qualora il prezzo offerto all'esito della stessa sia inferiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso, il Professionista delegato non fa luogo alla vendita allorché siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. e, per l'effetto, 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

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita; viceversa, il Professionista delegato procede alla vendita e, pertanto, all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione), qualora il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo dell'immobile stabilito nel presente avviso. 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. 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.

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE

Si avvisa che il tempo di pagamento del **saldo del prezzo di acquisto** dedotto l'importo della cauzione dovrà avvenire entro il termine di **centoventi giorni** dalla data di aggiudicazione tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura e intrattenuto presso UniCredit S.p.A. al seguente **IBAN IT27H0200804642000106873064**, con causale "**Trib. Pa. Esec. Imm. n. 328/2020 LOTTO UNICO SALDO**". A titolo di spese presunte di trasferimento, entro il medesimo termine di **centoventi giorni** dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

versare un importo pari al 15% del prezzo di acquisto quale somma forfettariamente determinata, fatta salva una diversa quantificazione solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto richieste dall'aggiudicatario, ovvero l'eventuale conguaglio in caso di insufficienza, per le presumibili spese di trasferimento, tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva al seguente IBAN IT27H0200804642000106873064, con causale "Trib. Pa. Esec. Imm. n. 328/2020 LOTTO UNICO SPESE". 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 la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega così come modificata a seguito delle circolari dei 30.06.2015, 21.09.2015, 02.12.2015 e 03.05.2016 rese dai Sigg. Giudici della Sez. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo alla luce del D.L. n. 83/15 convertito in Legge n. 132/15, del presente avviso, della perizia di stima, di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni di vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito. Inoltre, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze. In applicazione dell'art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015 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 decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. In presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente. 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. Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile. La presente vendita è soggetta alla forme di pubblicità previste dalla legge e indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Professionista delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> Si avvisa che durante il periodo di sospensione

AVVOCATO

DAVIDE GARRETTO

Via Villareale, 59 – 90141 Palermo

davidegarretto@virgilio.it – davidegarretto@pec.it

feriale (1 – 31 agosto) non verranno effettuate visite. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale. Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

ASSISTENZA

In ogni caso, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- telefono 0596.20141;
- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it;
- Staff disponibile presso la Sala Aste Telematiche di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.,
sita in Palermo, Via Noto n. 34.

Palermo, 4 marzo 2025

Il Professionista delegato

Avv. Davide Garretto