

**TRIBUNALE DI PALERMO SEZ. VI**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Procedura di espropriazione immobiliare R.ES. 528/2016

Giudice dell'esecuzione D.ssa Alessia Lupo (D.V. 52/2019)

La sottoscritta, Avv. Giuseppina Buttafuoco, C.F. BTTGPP63H58H269Z, professionista delegato, con studio in Palermo, Via Houel n. 5, tel 091/6487627, email [gusibuttafuoco@libero.it](mailto:gusibuttafuoco@libero.it), pec: [giuseppinabuttafuoco@pecavvpa.it](mailto:giuseppinabuttafuoco@pecavvpa.it);

-vista l'ordinanza di delega alle operazioni di vendita immobiliare, ex art. 591-*bis* c.p.c., emessa il 12/3/2019;

- ritenuto che a norma dell'art. 571 c.p.c. tutte le attività che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione saranno svolte presso lo studio del delegato sito in Palermo, Via Houel n. 5;

- visto l'esito infruttuoso della prima vendita celebrata in data 19/12/2019 e che la seconda vendita, fissata al medesimo prezzo per il 22/04/2020, è stata revocata in virtù della circolare n. 4/2020;

- ritenuto necessario disporre una nuova vendita allo stesso prezzo della precedente;

**AVVISA**

A termine degli artt. 570 e 591 *bis* c.p.c. che il giorno **5 Novembre 2021, alle ore 10,30**, in Palermo, via Generale Arimondi Giuseppe n. 2/Q, presso la Sala Aste Edicom Servizi S.r.L., quale gestore della vendita telematica, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia del 26/2/2015 n. 32. In particolare si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche del seguente bene immobile pignorato, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza

estimativa in atti. Le buste presentate con modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) a cura del professionista delegato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

**LOTTO UNICO:** “piena proprietà di appartamento sito in Palermo, via Trabucco n. 112, posto al secondo piano a destra salendo la scala “B”, int. 9. Distinto al Catasto del Comune di Palermo alla partita 1232616, foglio 28, particella 1287 sub 27, categoria A/2, cl. 8, vani catastali 4,5, superficie catastale 92 mq, r.c. € 418,33 ”.

**Prezzo base d'asta: € 106.248,00 - Offerta minima efficace:  
€ 79.686,00, Rilancio minimo in caso di gara € 3.000,00**

**Deposito cauzione: conto corrente presso Unicredit S.p.A.**

**IBAN: IT 95 A 02008 04642 000105584146**

Si precisa che, in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

#### **FISSA**

Il termine ultimo, sino al **4 Novembre 2021 entro le ore 13,00**, (giorno precedente alla vendita), per il deposito delle offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con modalità analogica (cartacea), presso lo studio del

professionista delegato, Avv. Giuseppina Buttafuoco, in Palermo, Via Houel n. 5, ovvero con modalità telematica, che devono essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 e ss. d.m. n. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicate sul Portale delle Vendite Pubbliche e che di seguito vengono richiamate.

### **PRECISAZIONI URBANISTICHE SULL’IMMOBILE**

Il bene immobile di cui sopra è meglio descritto nella relazione dell’Arch. Loredana Ariolo, allegata al fascicolo dell’esecuzione, che deve essere consultata dall’offerente e alla quale si fa espresso rinvio in ordine all’esistenza di pesi, gravami ed oneri eventualmente esistenti sull’immobile. Detta relazione è consultabile anche sui seguenti siti: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it), cui espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell’offerta.

Si precisa che l’immobile è privo di attestazione energetica.

Le eventuali notizie di cui all’art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all’art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell’elaborato peritale. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l’aggiudicatario, divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti avvalendosi delle disposizioni di cui agli artt. 46, c. 1 del D.P.R. 380/2001 o all’art. 40 c. 2, L. 47/85 e successive integrazioni e modificazioni; in difetto l’immobile dovrà essere rimesso in pristino sempre a spese dell’aggiudicatario.

### **ASTA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Disciplina della vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista: Operazioni preliminari per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica.

1. Accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it>);

2. Consultazione D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 e lettura del “Manuale Utente” per la presentazione dell’Offerta Telematica reperibile dal predetto Portale Vendite Pubbliche e dal Portale dei Servizi telematici del Ministero;

3. Presa visione del Manuale “modalità operativa dei servizi”, art. 10 del d.m. n. 32/2015, pubblicato sul portale del gestore delle vendite telematiche.

Il Presentatore dell’offerta è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all’interno del Portale del Gestore Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all’indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell’offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

#### MODALITA’ DI TRASMISSIONE DELL’OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e di altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge, chiunque può formulare le offerte irrevocabili personalmente, ovvero per persona da nominare, a norma dell’art. 579, c. 3 c.p.c., e l’offerta sarà valida solo ove all’avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che deve essere consegnata al delegato in sede di gara.

**Le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in formato cartaceo, che con modalità telematica.**

#### **Presentazione dell’offerta di acquisto in formato cartaceo**

Le offerte di acquisto in formato cartaceo dovranno essere presentate entro le ore **13,00 del 4 Novembre 2021**, giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in **Palermo, Via Houel n. 5**, previo appuntamento telefonico al n. 091/6487627. All’esterno della busta

dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., a cura del delegato, soltanto le generalità, previa identificazione, di chi presenta l'offerta, che può essere persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data fissata per la vendita, nessun'altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposto sulla busta.

L'offerta di acquisto, da intendersi irrevocabile ai sensi dell'art. 571 co. 3 c.p.c., corredata dalla marca da bollo di € 16,00, a pena di inammissibilità, dovrà contenere:

- 1) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- 2) l'anno e il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce;
- 3) i dati identificativi dell'offerente e, in particolare:
  - a) qualora l'offerente sia persona fisica, le generalità complete e il codice fiscale della persona fisica che presenta l'offerta, allegando copia di un documento idoneo di riconoscimento, avente corso legale, copia del codice fiscale, autodichiarazione dello stato civile e del regime patrimoniale, in caso di persona coniugata, (con l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni le generalità del coniuge, unitamente a copia di un documento idoneo di riconoscimento e al codice fiscale di quest'ultimo); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio 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. 32/2015, allegando copia del documento;
  - b) qualora l'offerente sia persona giuridica o altro ente, indicare la sede e il codice fiscale o la partita IVA, nonché le generalità e il codice fiscale del legale rappresentante, allegando copia del documento d'identità e copia codice fiscale di quest'ultimo, tuttora in corso di validità, unitamente ad un certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità da cui possa rilevarsi

il conferimento dei poteri di rappresentanza e la vigenza della società o dell'ente;

c) qualora l'offerente sia minorenne, oltre le generalità e il codice fiscale dello stesso, previa autorizzazione di legge, l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, la tutela o la curatela, allegando il provvedimento di nomina e il documento di riconoscimento e codice fiscale di quest'ultimo.

4) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo, avvertendo che, in difetto, tutte le comunicazioni verranno eseguite nella Cancelleria del Tribunale di Palermo;

5) i dati identificativi dell'immobile per il quale si intende presentare l'offerta di acquisto e nel caso di vendita di più lotti, anche l'indicazione del rispettivo numero di lotto;

6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

7) la dichiarazione espressa di avere esaminato l'ordinanza di delega, la perizia tecnica di valutazione dell'immobile e il presente avviso;

8) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

9) Unitamente alla dichiarazione come sopra formulata, dovrà essere depositata nella busta chiusa anche la cauzione, pari almeno al 10% dell'importo offerto. Detta cauzione dovrà essere versata a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Palermo – Proc. Esec. n. 528/2016 R.G. ES., L.U. Avv. Giuseppina Buttafuoco”**, che verrà incamerata in conto del prezzo di aggiudicazione o restituita, in caso di mancata aggiudicazione, a termine dell'udienza prevista. Se al momento dell'apertura della busta l'assegno non è inserito nella stessa, **l'offerta sarà esclusa.**

10) Il termine di pagamento massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, dovuti per diritti e spese di trasferimento, da effettuarsi a mani del professionista delegato presso il suo studio, mediante due assegni circolari non trasferibili intestati a: **“Tribunale di Palermo – Proc. Esec. n. 528/2016 R.G. ES., L.U. Avv. Giuseppina Buttafuoco saldo prezzo”**, e **“Tribunale di Palermo – Proc. Esec. n. 528/2016 R.G. ES., L.U. Avv. Giuseppina Buttafuoco spese”**, ovvero versati mediante bonifico bancario eseguito sul conto corrente acceso presso Unicredit S.p.A., Ag. Via Ruggero Settimo, 26 Palermo, intestato a: **“ESEC. IMM. 528/2016 TRIBUNALE DI PALERMO Avv. Buttafuoco Giuseppina, avente il seguente codice IBAN: : IT 95 A 02008 04642 000105584146. Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti d'identità e codice fiscale di tutti. Presentazione dell'offerte di acquisto con modalità telematiche**

Le offerte di acquisto devono essere presentate tramite il modulo web “Offerta Telematica” messo a disposizione dal Ministero della Giustizia che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare a un determinato esperimento di vendita e al quale è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it). Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dagli artt. 12 ss. d.m. n. 32/2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente”, accedendo al portale del Ministero della Giustizia denominato “Portale delle vendite pubbliche” all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it>, **entro le ore 13,00 del 4 Novembre 2021**, giorno antecedente alla data di vendita riportata nell'avviso. L'offerta deve essere sottoscritta con **firma digitale** ai sensi dell'art. 12, c.

5, d.m. n. 32/2015 e dovrà essere inviata, unitamente agli allegati, all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale delle vendite pubbliche. Non è, allo stato, ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12, c. 4, d.m. n. 32/2015, a mezzo "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica". Il software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, è raggiungibile ai siti: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica raggiungibile al sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

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 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, II periodo, d.m. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta all'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione sopra richiesta restano a esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta all'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo d'inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli art. 13 e 14



del citato d.m. 32/2015. L'offerta di acquisto telematica è irrevocabile, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo pari a € 16,00 (che dovrà essere corrisposta mediante il pagamento del bollo digitale), dovrà contenere:

1) a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non ha un codice fiscale rilasciato dallo 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. 32/2015. L'autodichiarazione dello stato civile e il regime patrimoniale, in caso di persona coniugata, (con l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione dei beni le generalità del coniuge, unitamente a copia di un documento idoneo di riconoscimento e al codice fiscale di quest'ultimo);

b) qualora l'offerente sia persona giuridica o altro ente, indicare la sede e il codice fiscale o la partita IVA, nonché le generalità e il codice fiscale del legale rappresentante; c) qualora l'offerente sia minorenne, oltre le generalità e il codice fiscale dello stesso, previa autorizzazione di legge, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da chi esercita la potestà, la tutela o la curatela, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4) il numero o altro dato identificativo del lotto;

5) l'indicazione del referente della procedura /delegato alle operazioni di vendita;

6) la data e l'ora fissata per la vendita;

- 7) i dati identificativi dell'immobile per il quale si intende presentare l'offerta di acquisto e, nel caso di vendita di più lotti, anche l'indicazione del rispettivo lotto;
- 8) la dichiarazione espressa di avere esaminato l'ordinanza di delega, la perizia tecnica di valutazione dell'immobile e il presente avviso;
- 9) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta;
- 10) il termine di pagamento del saldo prezzo offerto e dei diritti e spese di trasferimento (pari al 15% del prezzo di aggiudicazione), che non può essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- 11) l'importo versato a titolo di cauzione in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
- 12) la data, l'orario e il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- 13) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 14) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni previste;
- 15) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- 16) ogni elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente dovrà versare anticipatamente l'importo della cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, che dovrà essere versato esclusivamente mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione"), eseguita sul conto corrente acceso presso Unicredit S.p.A., Ag. Via Ruggero Settimo, 26 Palermo, intestato a: "ESEC. IMM. 528/2016 TRIBUNALE DI PALERMO Avv. Buttafuoco Giuseppina, avente il seguente codice

**IBAN: : IT 95 A 02008 04642 000105584146** e all'offerta dovrà essere allegata la copia della contabile dell'avvenuto pagamento. L'accredito della cauzione deve perfezionarsi per tempo utile, entro in giorno precedente la vendita telematica, per le valutazioni dell'ammissibilità dell'offerta e, pertanto, ove la cauzione, versata mediante bonifico, non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, **l'offerta sarà esclusa**. Si segnala, inoltre, che l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente di € 16,00), salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento bolli digitali" tramite carta di credito o bonifico bancario, per maggiori dettagli si rinvia al "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione il professionista delegato provvederà, senza ritardo, a restituire, al netto di eventuali oneri bancari, la somma versata a titolo di cauzione dagli offerenti che abbiano presentato l'offerta con modalità telematica e ciò mediante bonifico bancario sul conto corrente di provenienza della cauzione medesima.

**All'offerta telematica dovranno essere allegati:**

- copia documento d'identità e codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta (copia della contabile di avvenuto pagamento) con l'indicazione del CRO, d'importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o rifiuto all'acquisto.
- se il soggetto è coniugato, in regime di comunione dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge;

-se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è interdetto, inabilitato o un amministratore di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

-se il soggetto offerente è una persona giuridica o altro ente, copia del certificato CCAA (aggiornato a non più di 10 giorni prima della vendita) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri dell'offerente;

-se l'offerta è formulata da più persone copia, anche per immagine, della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Nei casi programmati di malfunzionamento 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.

L'offerente che presenta l'offerta, in forma cartacea o telematica, dovrà, dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c.

#### **IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata per la vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

#### **COMUNICAZIONE PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI**

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, inoltrata con modalità telematiche, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà, altresì, trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta telematica.

#### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SINCRONA MISTA**

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico-cartaceo partecipano alle operazioni di vendita recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, comparando innanzi al delegato, il giorno e l'ora previsti per l'esame delle offerte.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente collegandosi tramite

l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse e in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore. I dati contenuti nelle offerte cartacee, i rilanci e le osservazioni formulate dagli offerenti comparsi innanzi al delegato sono da questi riportate sul PGVT e così resi visibili agli offerenti in modalità telematiche. L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sono effettuati tramite il PGVT. La gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte di acquisto e dopo che il Professionista delegato avrà inserito nel portale del Gestore della vendita telematica i dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Le buste contenenti le offerte su supporto cartaceo e quelle contenenti le offerte telematiche verranno aperte dal professionista delegato nella data e nell'orario indicati nell'avviso, previo collegamento al Gestore della vendita telematica e si delibererà sulle stesse secondo le regole di cui all'art. 572 c.p.c.. In caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta, così come previsto dall'art. 573 c.p.c. ed il bene è aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, avrà offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di 3 minuti vi siano stati ulteriori rilanci. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato 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. Il delegato riporta nel PGVT i rilanci

operati dai presenti e le loro osservazioni, in modo da renderli visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del d.m. 32/2015.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di tre minuti senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato dispone la vendita a favore del migliore offerente.

Se sono state presentate tempestivamente istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573 c. 2 c.p.c., il delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procede all'assegnazione, purché l'istanza di assegnazione contenga l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista dall'art. 506 c.1 c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente), somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita.

#### **PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

Il saldo prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione) e le spese di trasferimento, dovranno essere versate a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura sopra indicato (o in alternativa a mezzo assegno circolare non trasferibile o vaglia postale equivalente, intestato come sopra), secondo le indicazioni del Professionista Delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data della vendita. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al

Professionista delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dall'istituto di credito. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgl. 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante per il versamento del saldo prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, l'80% della parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuato dal Professionista delegato ai sensi dell'art. 41, capo I V, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n. 385/1993, (salva l'applicabilità *ratione temporis* del termine di 20 giorni previsto dall'art. 55 R.D. n. 646/1905 in relazione all'art. 161, c. 6, TUB), mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento del saldo prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento ai sensi dell'art. 587 e 177 disp. att. c.p.c..

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

#### DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

La vendita senza incanto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con le relative pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni



esistenti, servitù attive e passive, anche se non apparenti, e procede a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura, difformità urbanistiche di qualsiasi genere o mancato adeguamento degli impianti alla normativa vigente, pertanto, non saranno in alcun modo opponibili, né potranno dare luogo a risarcimento danni, a riduzioni del prezzo o essere considerate ipotesi di *aliud pro alio*. Inoltre, alla vendita giudiziaria non sono applicabili le norme in materia di garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere in alcun modo revocata per tali ragioni o per qualunque altro motivo. Parimenti, non potrà essere rilevato il mancato pagamento di oneri condominiali, sia a carattere ordinario che straordinario, se afferenti all'anno in corso o all'anno precedente, ancorché non conosciuti e/o occulti o non indicati nella perizia, tali da poter determinare, in qualunque modo, una riduzione del prezzo di aggiudicazione. L'immobile sarà venduto libero dalle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Si fa presente, inoltre, che l'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e, di conseguenza, l'aggiudicatario si impegna ad ottenere direttamente sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, dispensando la procedura da tali incombenze.

Ai sensi dell'art. 2 comma 7 del decreto ministeriale n. 227/2015 sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese necessarie per il trasferimento dell'immobile tra le quali quelle effettivamente sostenute per la registrazione-trascrizione e voltura catastale, ivi compresa la metà del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento della proprietà ex art. 2 del d.m. citato, nonché le spese generali (nella misura del 10%). Si precisa che in presenza di giustificati motivi, il compenso a carico dell'aggiudicatario o

dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.ES. in misura diversa da quella prevista nel periodo precedente.

Sono a carico della procedura le spese di cancellazione della trascrizione del pignoramento, delle iscrizioni ipotecarie e di ogni altro vincolo pregiudizievole.

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente avviso, della relazione 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, come desumibili dal fascicolo d'ufficio. Si avverte, altresì, che l'Ufficio si riserva di non far luogo all'aggiudicazione nell'ipotesi in cui in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipano alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

In base all'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti, nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal G. Es. e a non celebrare la vendita quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in Cancelleria.

La pubblicità sarà effettuata a termine dell'art. 490 c.p.c., secondo le modalità stabilite dal G.ES.:

-pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale del Ministero della Giustizia, relativo alle vendite pubbliche (PVP);

-pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom.

### **VISITA IMMOBILE**

Il professionista delegato, Avv. Giuseppina Buttafuoco, è stato nominato Custode Giudiziario del bene immobile sopra descritto e allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita. Le richieste di visita degli immobili dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il Portale delle vendite pubbliche all'indirizzo: <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi, per ulteriori informazioni al sottoscritto professionista, email: [gusibuttafuoco@libero.it](mailto:gusibuttafuoco@libero.it), ovvero contattando il numero telefonico 091/6487627 oppure 3280571019.

**Disponibilità del bene:** l'immobile è occupato.

E' 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 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00, ai seguenti numeri: 091/7308290 fax 091/6261372, (sede 041.5369911 – fax 041.5351923) chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

Palermo, 15/07/2021

IL DELEGATO

Avv. Giuseppina Buttafuoco