

# MC ASTE GIUDIZIARIE

**Avv. Giuseppe Miria**

Piazza Tommaso Edison n.7 – 90144 Palermo Tel.-Fax. 0918040412  
mcastegiudiziarie@gmail.com - (PEC) giuseppe.miria@aigapalermo.legalmail.it

## TRIBUNALE DI PALERMO

**Procedura di espropriazione immobiliare n.R.G.429/2017 (Delega n.142/2020)**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA**

L'Avv. Giuseppe Miria, professionista delegato per le operazioni di vendita,

- visti gli artt. 569 e ss. e 591 bis c.p.c.;
- letta l'ordinanza di delega ex art. 591 *bis* del Sig. Giudice dell'Esecuzione del 25.11.2020 che dispone la vendita sincrona mista;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto dei beni pignorati;
- considerato che, invece, non sussistono i presupposti per indire fruttuosamente anche la vendita con incanto, ai sensi dell'art. 569 comma III c.p.c.;
- ritenuto che, ai fini della determinazione del prezzo, così come indicato dall'art. 568 c.p.c., può farsi esaustivo riferimento alla perizia depositata;

#### **AVVISA**

che il giorno **29 ottobre 2021** alle **ore 9:45**

- presso la sala aste del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.R.L., sita in Palermo, Via Generale Arimondi 2/Q, e tramite il portale dello stesso [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it),  
si procederà al II tentativo di

#### **VENDITA SENZA INCANTO**

#### **CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

dei seguenti beni immobili:

- **LOTTO 1:** *appartamento in Palermo, via Cruillas 295, piano terra, lotto A, identificato al NCEU del Comune di Palermo al Foglio 39, particella 3998, sub 2, 7, 8 graffiati, cat. A/2, classe 8, vani 5,5;*

**Il prezzo base d'asta** è stabilito in **€.71.057,25**;

**L'offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad **€.53.292,94**

**Rialzo** minimo in caso di gara tra più offerenti è stabilito in **€.2.000,00**;

**Stato di occupazione: locato**

- **LOTTO 2:** *appartamento in Palermo, via Cruillas 295, piano primo, lotto A, identificato al NCEU del Comune di Palermo al Foglio 39, particella 3998, sub 3, cat. A/2, classe 8, vani 6,5;*

**Il prezzo base d'asta** è stabilito in **€.100.271,25**;

**L'offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad **€.75.203,44**;

**Rialzo** minimo in caso di gara tra più offerenti è stabilito in **€.2.000,00**;

**Stato di occupazione: occupato in corso di liberazione**

- **LOTTO 3:** appartamento in Palermo, via Cruillas 295, piano secondo, lotto A, identificato al NCEU del Comune di Palermo al Foglio 39, particella 3998, sub 4, cat. A/2, classe 8, vani 6,5;

**Il prezzo base d'asta** è stabilito in **€.98.149,50**;

**L'offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad **€.73.612,13**

**Rialzo** minimo in caso di gara tra più offerenti è stabilito in **€.2.000,00**;

**Stato di occupazione: occupato in corso di liberazione**

- **LOTTO 4:** autorimessa in Palermo, via Cruillas 293/A, piano scantinato, lotto A, identificato al NCEU del Comune di Palermo al Foglio 39, particella 3998, sub 5 e 9 graffati, cat. C/6, classe 6, mq 262, S1.

**Il prezzo base d'asta** è stabilito in **€.129.645,00**

**L'offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad **€.97.233,75**;

**Rialzo** minimo in caso di gara tra più offerenti è stabilito in **€.2.000,00**;

**Stato di occupazione: locato**

\* \* \*

Con riferimento alla regolarità urbanistica degli immobili e ad ogni altro riferimento tecnico, si fa pieno riferimento alla perizia dell'esperto stimatore, arch. Lucia Accardi, del 16.11.2019, il cui contenuto deve intendersi integralmente riportato e trascritto nel presente avviso di vendita.

\* \* \*

Chiunque, tranne il debitore, è ammesso a presentare un'offerta per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

L'offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579 comma 3, è valida solo ove all'avvocato sia rilasciata procura notarile in data antecedente alla vendita, procura che dovrà essere consegnata al delegato in sede di gara.

Le forme di presentazione delle offerte e di svolgimento delle aste sono stabilite con modalità sincrona mista, individuando quale gestore la società **EDICOM SERVIZI S.R.L.**

Gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico.

## **MODALITÀ E CONDIZIONI DELLA VENDITA:**

### **I) OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)**

Le offerte, irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere presentate in carta legale (munita di marca da bollo da € 16,00) e depositate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato sito in Palermo, Piazza Tommaso Edison n.7 **entro le ore 13.00 del giorno antecedente quello fissato per l'esame delle offerte**, a norma dell'art. 571 c.p.c.

Le offerte dovranno contenere:

1. se l'offerente è una persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, allegando copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale, autodichiarazione in ordine allo stato civile ed al regime patrimoniale se coniugato; dati del coniuge e documenti di identità dello stesso se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
2. se l'offerente è minorenne: l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione di legge;
3. se l'offerente è una società o altro ente: generalità del legale rappresentante, copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale dello stesso, idoneo certificato attestante l'attuale vigenza della persona giuridica ed i relativi poteri di rappresentanza;
4. dichiarazione di residenza, ovvero elezione di domicilio presso il Comune di Palermo, con avvertimento che in mancanza ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo;
5. i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta, nonché indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta, di oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo stabilito nell'ordinanza, fermo restando quanto disposto dal terzo comma dell'art. 572 c.p.c.;
6. l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'ordinanza di delega, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizione della vendita e lo stato di fatto e di diritto dell'immobile staggito desumibili dal fascicolo processuale nonché del presente avviso di vendita;
7. I tempo ed il modo del pagamento del residuo del prezzo d'acquisto, dedotta la cauzione, e delle spese (come sotto precisato);
8. ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, giusta art. 571, comma 1 c.p.c.

Le offerte di acquisto dovranno essere accompagnate da una cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto, mediante:

- A) bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva imm.re n.429/2017 Tribunale di Palermo, avente IBAN **IT58J0577204621CC950002074**, con unica causale "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura) ed allegato alla offerta; la cauzione dovrà risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, a pena di esclusione della stessa;
- B) a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a *Tribunale di Palermo - Sez. Es. Imm. Proc. n. 429/2017 Lotto \_\_\_\_* (pertanto con espressa indicazione del lotto per il quale si partecipa), da inserire – unitamente all'offerta – all'interno della busta.

La busta chiusa contenente l'offerta dovrà essere presentata dall'offerente o da altra diversa persona, previa identificazione con esibizione di valido documento di identità, presso lo studio del Professionista Delegato. Sulla busta dovranno essere indicate soltanto: le generalità di chi provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita. Non sono ammesse altre indicazioni.

I giorni di ricevimento per il deposito delle buste sono **il lunedì, il martedì e il giovedì dalle 16.00 alle 18.00**, previo contatto telefonico e **comunque il giorno** prima dell'asta sino alle ore 13.00 si potranno depositare offerte cartacee.

Il mancato rispetto del termine di presentazione e/o il mancato versamento della cauzione nella forma stabilita, determineranno l'inefficacia dell'offerta.

Il Professionista Delegato provvederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte il giorno e l'ora fissati **per lo svolgimento dell'asta** presso la sala aste del gestore della vendita EDICOM SERVIZI S.R.L., sita in Palermo, Via Generale Arimondi 2/Q

In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate per la partecipazione saranno immediatamente restituite agli offerenti non aggiudicatari.

L'offerta è irrevocabile e vincolante, salvi i casi previsti dall'art. 571 c.p.c..

## **II) OFFERTA TELEMATICA**

Le offerte telematiche dovranno essere presentate da un utente obbligatoriamente in possesso di una propria casella pec, inviando all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia offertapvpdgsia@giustiziacert.it il modulo precompilato Offerta Telematica scaricabile sul portale ministeriale.

Gli interessati potranno consultare il Manuale Utente reperibile sul sito: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito con D.M. 32/2015, al quale occorrerà fare riferimento per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita che lo ha generato, anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (artt. 12 ss) e depositate secondo le indicazioni riportate nel manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite pubbliche. Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'articolo 12 c. 5 II periodo dm n. 32/2015).

Le offerte telematiche dovranno contenere:

- i dati identificativi dell'offerente;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura ed il numero di ruolo generale della stessa;
- i dati identificativi del bene, il numero del lotto per il quale l'istanza è proposta e la descrizione dello stesso;
- l'indicazione del referente della procedura nonché della data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto e dell'importo versato a titolo di cauzione;
- i dati identificativi del bonifico effettuato per il versamento della predetta cauzione (data, numero di CRO, codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico ai fini dell'eventuale restituzione della medesima);

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/15, nonché eventuale recapito di telefonia mobile. Il soggetto interessato, prima di procedere con l'inserimento dell'offerta, deve dare esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Il presentatore, compilata l'offerta e prima di concluderne l'invio, dovrà obbligatoriamente confermarla, effettuare il pagamento del bollo digitale richiamando il codice hash generato automaticamente e, infine, firmarla digitalmente ai sensi dell'articolo 12, c. 5 dm n.32/2015. Una volta trasmessa la busta contenente l'offerta telematica, non sarà più possibile cancellarla o modificarla. Le offerte telematiche sono cifrate, così come gli eventuali documenti allegati, mediante il software messo a disposizione dal gestore della vendita telematica.

All'offerta telematica dovranno allegarsi i seguenti documenti:

- a) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- c) 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 oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
- h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione dell'ordinanza di delega, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizione della vendita e lo stato di fatto e di diritto dell'immobile staggito desumibili dal fascicolo processuale nonché del presente avviso di vendita, effettuate in separato modulo;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

All'istanza di partecipazione dovrà essere allegato, a pena di esclusione, bonifico dell'importo relativo alla **cauzione (10% del prezzo offerto)**, da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura R.G.n.429/2017, avente IBAN **IT58J0577204621CC950002074** con unica causale "versamento cauzione" (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, dovrà risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, a pena di esclusione della stessa.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo della cauzione verrà restituito con bonifico sul conto corrente indicato dall'offerente in domanda.

\* \* \*

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

\* \* \*

**L'offerta sarà esclusa se:**

- a) perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità su indicate, in misura almeno pari al decimo del prezzo da lui proposto;
- b) il prezzo è inferiore di oltre ¼ al prezzo determinato nel presente avviso;
- c) sono indicati termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento superiori a quelli previsti nel presente avviso;
- d) priva della sottoscrizione dell'offerente.

Qualora s'intenda intestare il bene a più soggetti, l'istanza di partecipazione dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti ai quali dovrà essere intestato il bene.

\* \* \*

**SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le offerte telematiche-criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista trasmesse secondo le modalità sopra descritte saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta ed alla presenza degli offerenti on-line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti al professionista delegato.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore della vendita; le buste presentate con modalità cartacea saranno inserite dal professionista delegato nella predetta piattaforma onde farle visionare anche agli utenti connessi telematicamente in forma anonima.

Il professionista delegato dovrà preliminarmente verificare la regolarità formale delle offerte e delle cauzioni prestate, onde dichiararle ammissibili.

Gli offerenti telematici ammessi riceveranno via e-mail l'invito a connettersi al portale e le credenziali di accesso nonché, prima dell'avvio della gara, il "pin asta" identificato in un codice numerico utilizzabile per effettuare eventuali rilanci.

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

*In caso di unica offerta:*

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore di non oltre ¼ al prezzo base d'asta, la stessa sarà accolta quando si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, giusto il disposto dell'art. 572, co. 3 c.p.c..

Si avvisa che l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, 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, gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base; si evidenzia che non è applicabile al presente procedimento di vendita l'istituto dell'assegnazione al creditore richiedente di cui all'art. 588 c.p.c..

*In caso di pluralità di offerte valide:*

Il delegato inviterà tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme e dei modi e tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, i rilanci in aumento non potranno essere inferiori a quanto sopra indicato rispettivamente per ciascun lotto; il professionista disporrà l'aggiudicazione allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che vi siano ulteriori rilanci on-line o analogici.

1) qualora l'ultima offerta formulata sia pari o superiore al prezzo base, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente;

2) qualora l'ultima offerta formulata sia pari o superiore al prezzo minimo, ma inferiore al prezzo base, si applicherà il disposto dell'art. 572, comma 3 c.p.c.;

In caso di mancata adesione alla gara:

1) il bene sarà senz'altro aggiudicato al miglior offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta;

2) qualora la migliore offerta sia di importo pari o superiore al prezzo minimo, ma inferiore al prezzo base, si applicherà il disposto dell'art. 572, comma 3 c.p.c..

\* \* \*

**OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della

persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando in sede di gara originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data antecedente alla vendita stessa.

\* \* \*

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare **ISTANZA DI ASSEGNAZIONE A NORMA DELL'ART. 588 E SS. C.P.C.**

Qualora siano presentate istanze di assegnazione, il Professionista Delegato procederà all'assegnazione, anche in luogo della eventuale aggiudicazione:

- a) in caso di mancanza di offerte;
- b) quando il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al valore dell'immobile stabilito a norma dell'art. 573 comma 2 c.p.c nell'avviso di vendita;
- b) quando, in caso di mancata adesione degli offerenti alla gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita.

A tal fine, l'istanza di assegnazione dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista dall'art. 506 comma 1 c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

Il creditore che è rimasto **assegnatario a favore di un terzo** dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione nell'ipotesi in cui in presenza di 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 pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

\* \* \*

## **SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la cauzione, direttamente all'Istituto creditore nel termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione ai sensi della normativa vigente in materia di Credito Fondiario nella misura dell'80% preventivamente comunicata e quantificata dal professionista delegato. La restante parte del 20% dovrà essere versata sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle



spese prededucibili non ancora quantificabili ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a *Tribunale di Palermo - Sez. Es. Imm. Proc. n. 429/2017 Lotto \_\_\_\_*” (pertanto con espressa indicazione del lotto).

Se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore, l'offerta non viene ammessa alla gara.

Nel caso in cui per il pagamento del prezzo l'aggiudicatario abbia ottenuto un finanziamento tramite mutuo bancario, ove necessario il delegato prenderà contatto con l'istituto di credito erogante e con il notaio per l'iscrizione dell'ipoteca sul bene. In tal caso, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'Istituto di credito mutuante a mezzo assegno circolare intestato alla procedura o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura. L'istituto di credito dovrà anche consegnare al delegato copia conforme del contratto di finanziamento e l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'articolo 585 ultimo comma cpc il delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di euro <> da parte di << a fronte del contratto di mutuo a rogito <> del <> rep <> e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'articolo 585 cpc è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se no unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegato nota; in particolare, l'ipoteca, da qualificarsi di primo grado immediatamente successivo a tutte le formalità pregiudizievoli delle quali con il presente si ordina la cancellazione, dovrà essere iscritta immediatamente dopo – con numero di formalità immediatamente successivo – la trascrizione del decreto di trasferimento. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituire direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura”*.

### **SPESE DI TRASFERIMENTO**

Nello stesso termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare le spese di trasferimento mediante assegno circolare non trasferibile intestato al *“Tribunale di Palermo – Procedura esecutiva n.429/2017 R.G.Es. SPESE lotto \_\_\_\_”* (pertanto con espressa indicazione del lotto), o mediante bonifico sul c/c intestato alla procedura R.G.n. 429/2017 IBAN IT58J0577204621CC950002074 indicando come causale *“spese di trasferimento lotto unico”*, nella misura presuntivamente determinata del 15% del prezzo di aggiudicazione, e comunque non inferiore a €2.000,00 (euro duemila/00), salvo conguaglio e/o diversa quantificazione in caso di documentato diritto a particolari agevolazioni fiscali, che sarà determinata e comunicata all'aggiudicatario dal Professionista delegato.

Se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara.

In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura commisuratagli dal delegato, entro il termine di 15 giorni dalla predetta comunicazione, **pena la decadenza dall'aggiudicazione.**

Se l'aggiudicatario nell'offerta indica un termine superiore a 120 giorni per il versamento del saldo prezzo e delle spese, l'offerta non viene ammessa alla gara.

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

\* \* \*

**La presentazione dell'offerta e la partecipazione alle vendite presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto dei beni staggiti, desumibili dal fascicolo processuale.** È a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di

qualificazione energetica, sicchè 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, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Per l'esauritiva descrizione dei beni, e per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli stessi, si fa pieno riferimento alla perizia dell'esperto stimatore, il cui contenuto deve intendersi integralmente riportato e trascritto nel presente avviso di vendita. Tale relazione e la vendita in questione è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega.

A tal fine, un estratto del presente avviso verrà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, così come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c..

Inoltre, ai sensi del comma 2 del citato art. 490 c.p.c., copia del presente avviso e della relazione di stima del compendio posto in vendita verranno pubblicati sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio Aste.click del Gruppo Edicom ([www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili, salvo espressa diversa indicazione dell'aggiudicatario, saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di cui all'art. 586 c.p.c.

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.

Ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, si precisa che ricorrendone i presupposti di legge l'aggiudicatario potrà chiedere le agevolazioni richieste dalle normative vigenti in materia di acquisto di immobili.

La vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

Per eventuali abusi edilizi l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti di legge, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 40 L. 47/85 e 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e successive modifiche e integrazioni.

Per la visione degli immobili oggetto di vendita, occorre formulare apposita richiesta esclusivamente a mezzo del portale delle vendite pubbliche collegandosi al seguente link: <https://pvp.giustizia.it/pvp>.

Per maggiori informazioni, rivolgersi presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Palermo, Piazza Tommaso Edison n.7 (tel.-fax.0918040412) oppure all'indirizzo e-mail: [mcastegiudiziarie@gmail.com](mailto:mcastegiudiziarie@gmail.com) nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 15.00 alle 18.00.

Il presente atto viene comunicato a tutte le parti, nonché ai creditori iscritti non intervenuti, al fine di poter presenziare all'udienza e prestare il proprio parere, ai sensi dell'art. 572 c. 1 c.p.c..

Palermo, 30.07.2021

*Il Professionista Delegato*

*Avv. Giuseppe Miria*