

AS.P.E.S.I.

Associazione Professionisti Esecuzioni Immobiliari

Piazzale Ungheria,73 (Grattacielo INA)- 90141 Palermo
Tel. 091.2510674 / Fax 091.7480462 / e-mail: infoaspesi@gmail.com
Codice Fiscale 97216760823 Partita Iva 05699700828

TRIBUNALE DI PALERMO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 734/2018 (Delega n.50/2021)

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

L'avvocato Raffaella Ingargiola, associato AS.P.E.S.I., professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.

- visti i novellati artt. 569 e ss. c.p.c.
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto del bene pignorato;
- 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 **13/10/2021**, alle ore 9,30 presso la sala aste del gestore della vendita Edicom S.p.A. sita in Palermo, via Generale Giuseppe Arimondi 2q, tramite il portale dello stesso www.garavirtuale.it, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Del seguente bene

LOTTO UNICO: Appartamento per civile abitazione sito in Palermo piazza Achille Grandi n. 5 piano quinto, scala B, interno 14

censito in Catasto al foglio 89, part. 1748 sub 40 cat. A/2;

Prezzo base d'asta: € 39.000,00 (eurotrentanovemila/00)

Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.: € 29.250,00 (euroventinovemiladuecentocinquanta /00)

Rialzo minimo in caso di gara tra più offerenti: € 1000,00 (euromille/00)

Stato di possesso del bene: L'immobile è libero da persone e cose.

Conformità urbanistica dell'immobile: Dalla relazione di stima a firma dell'architetto risulta quanto segue: l'edificio di pertinenza dell'immobile pignorato è stato realizzato in conformità alle Licenze

edilizie n. 1015 del 22 novembre 1973, n.524 del 14 maggio 1975, licenza edilizia in Variante n. 911 del 31 marzo 1976 rilasciate alla società I.CO.RIC spa per la realizzazione di due edifici denominati A e B in Palermo località Immacolatella Sperone; e per esso è stato rilasciato Certificato di abitabilità prot. 17931 del 10 novembre 1979.

Il progetto visionato relativo all'ultima variante approvata dalla Commissione edilizia comunale nella seduta del 30.07.1976 da cui è seguita la licenza edilizia in variante n. 911/1976 è conforme alla planimetria catastale del bene, così come denunciata a costruzione ultimata con scheda del 4 febbraio 1980 tuttora vigente.

Rispetto al progetto approvato e alla planimetria catastale vigente del bene de quo f.89 p.lla 1748 sub 40, sono state riscontrate le seguenti difformità sostanziali:

- a) Ampliamento superficiale e volumetrico per la realizzazione di chiusura a veranda di balcone lato piazza Achille Grandi con contestuale rimozione della relativa porzione di parete principale e rispettivo infisso, con realizzazione in essa di locale cucina; cambio d'uso pertanto di superficie non residenziale (balcone) a residenziale (cucina);
- b) Diversa distribuzione spazi interni per rimozione pareti divisorie ex cucina realizzazione nuovi tramezzi divisorii per realizzazione attuale cameretta, rimodulazione del vano ingresso e della attuale cucina realizzata in veranda.

In merito al punto a) si tratta della realizzazione di una veranda della superficie di mq 7,50 circa costituita da pannellature verticali con struttura intelaiata in alluminio, vetrate e serrande in PVC sul fronte principale e laterali, confinata in copertura dall'intradosso del balcone soprastante. L'ampliamento è stato altresì realizzato rimuovendo la relativa parete perimetrale del balcone di ml 3,20 x 2,86 e cm 30 di spessore, con relativo infisso esterno; con successiva realizzazione di tramezzature atte a dividere l'attuale vano divenuto cucina, con il resto dell'appartamento.

L'ampliamento superficiale e volumetrico con cambio d'uso (del preesistente balcone a cucina verandata) e la modifica del prospetto principale dell'edificio costituiscono opere di Ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt. 3 e 10 del DPR n. 380/2001, quali variazioni essenziali all'originario titolo abilitativo, a parere dell'esperto stimatore non regolarizzabili né in "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 né ai sensi dell'art.20 LR 4/2003.

La veranda infatti non rientra nelle definizioni di cui all'art. 20 della legge n. 4 del 2003 della Regione Sicilia (integrato dall'art. 12 della L.R. 15/2006) essendo opera che per caratteristiche tipologiche, funzionali, di prospicenza e destinazione d'uso fuoriesce del tutto dalle definizioni ivi contenute.

Né allo scopo è applicabile l'art. 40 L.n. 47/85 (né art.46 DPR 380/2001) in quanto, pur essendo le ragioni di credito (iscrizione di ipoteca al 30/05/2003) anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio (Legge 24/11/2003 n. 326 di conversione del D.L. 30/09/2003 n. 269 in vigore dal 2/10/2003) l'epoca di abuso non risulta conforme alle previsioni di sanabilità temporali imposti dalla medesima legge (31/03/2003). Detto intervento di ampliamento risale infatti ad epoca successiva alla stipula del rogito notarile del 28/05/2003, non risultando in esso menzionato. La sanzione per l'intervento è a parere dell'esperto stimatore il ripristino dello stato urbanisticamente assentito, ai sensi dell'art. 33 del DPR 380/2001 (TAR Campania sentenza n. 4143 del 28/08/2017 e sentenza 28/10/2011 n. 5052).”Per tale tipo di intervento è sufficiente la D.I.A. la cui mancanza costituisce illecito amministrativo” (Corte di Cassazione, sez. III penale, sent. 17 giugno 2011 n. 24423).

Il ripristino dello status quo ante, dovrà prevedere la ricostruzione della sagoma esterna del balcone e della parete esterna comune del fabbricato secondo lo stato assentito urbanisticamente con 1) la rimozione della veranda ivi realizzata, 2) il ripristino della parete esterna e dell'apertura della porta-finestra 3) lo spostamento della cucina ivi realizzata nello spazio interno all'abitazione.

Si può ipotizzare in tal senso il preventivo inlro di s.c.i.a. (segnalazione certificata di inizio attività) e successiva comunicazione di fine lavori il cui costo, legato agli oneri tecnico-professionali per la presentazione della pratica e diritti di istruttoria sono preventivabili in € 2000,00.

I costi materiali dell'intervento di ripristino sono stimabili sulla base del vigente prezziario regionale opere pubbliche anno 2019 e sommano interventi di demolizione/ripristino pari ad € 5.025,28 esclusa iva.

Tale è il costo presunto per gli interventi di ripristino; calcolato ai fini estimativi e detratto dal valore di stima; esso è da intendersi meramente ipotetico in previsione di possibili variazioni in ordine a quantità effettive, costo unitario, tempo di esecuzione.

Solo dopo aver attuato gli interventi di ripristino potranno essere attuate le successive attività di regolarizzazione previste al punto b).

In merito al punto b) Si evidenzia rispetto al progetto approvato di cui alla Concessione edilizia in Variante n. 911 del 1976 e alla planimetria catastale vigente la diversa distribuzione spazi interni per rimozione pareti divisorie tra ingresso e cucina, creazione pareti divisorie suppletive nella zona di ingresso per realizzazione cameretta e chiusura cucina verandata.

Tali difformità a seguito di attuazione (e ultimazione) delle attività di ripristino al punto precedente, sono regolarizzabili tramite presentazione di C.I.L.A. tardiva ai sensi dell'art. 3 L.R. 16/2016 in

recepimento dell'art. 6 DPR 380/2001 con pagamento di sanzione amministrativa (€ 1000,00) diritti istruttori (€ 100,00), oneri tecnici e professionali, comprendenti anche la successiva variazione catastale (DOCFA) per allineare la planimetria allo stato conformabile ai fini della normativa urbanistico-edilizia; il costo complessivo presunto per tale regolarizzazione è stimato in 2.500,00.

Il costo complessivo per attività di regolarizzazione presuntivamente calcolate ammonta pertanto a € 9.525,28 (€ 2000,00+€ 5.025,28+ € 2.500,00).

Tale costo presunto va detratto dal valore venale in sede di stima del bene pignorato ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato.

MODALITA' E CONDIZIONI DELLA VENDITA

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE

1) Ogni offerente dovrà depositare dichiarazione di offerta in carta legale presso i locali dell'AS.P.E.S.I. siti in Palermo, Piazzale Ungheria 73, (Grattacielo INA), entro le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per l'esame delle offerte, a norma dell'art. 571 c.p.c..

E' ammessa a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, personalmente, ovvero a mezzo di avvocato anche ai sensi 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 deve essere consegnata in originale al delegato in sede di gara.

L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa, indicante esclusivamente il nome della persona che materialmente la deposita (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista delegato e la data della vendita, senza alcun'altra indicazione o segno distintivo, ai sensi dell'art. 571 ultimo comma c.p.c., e dovrà indicare:

- il lotto per il quale l'offerta è proposta o, comunque, i dati identificativi dell'immobile per il quale s'intende presentare l'offerta;
- il prezzo offerto che, comunque, non potrà essere inferiore di oltre 1/4 del valore del lotto indicato nel presente avviso, fermo restando quanto disposto dal terzo comma dell'art. 572 c.p.c.;
- il tempo e modo di pagamento del saldo del prezzo di acquisto dedotta la cauzione;
- cognome, nome, luogo e data di nascita, attività, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale;
- se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e se in comunione legale di beni dovranno

essere indicati anche i dati identificativi del coniuge, con acclusa copia del documento di identità e del tesserino del codice fiscale del coniuge;

- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi della stessa, inclusa la Partita Iva o il Codice Fiscale, nonché allegare il Certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
- 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;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta ai sensi degli artt. 571 e 573 c.p.c..

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Nel caso in cui l'offerente sia un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

2) L'offerta non è efficace a) se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso o se l'offerente non presta cauzione, con le modalità che seguono, in misura almeno pari al decimo del prezzo da lui proposto b) se il prezzo è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo determinato nel presente avviso; c) se sono indicati termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento inferiori di quelli previsti nel presente avviso.

DOCUMENTI DA ALLEGARE

- a) Copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni.
- b) Assegno circolare o vaglia postale non trasferibile.
- c) Originale della procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato.
- d) copia semplice 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.
- e) Copia autentica dell'autorizzazione del Giudice tutelare in caso di acquisto del minore.
- f) Originale 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Unitamente all'offerta, dovrà essere depositata una **cauzione almeno pari al 10% del prezzo offerto**, mediante:

A) bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente intestato alla procedura n. 734/2018 avente IBAN IT31G0200804642000106094786 con unica causale “versamento cauzione”; la cauzione dovrà risultare accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, a pena di esclusione della stessa;

B) assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Palermo - Es. n.734/2018 – Cauzione Lotto unico*", nonché la fotocopia di detto assegno.

Al riguardo, si precisa che in caso di più offerte presentate per il medesimo prezzo, ai fini dell’individuazione della migliore offerta ai sensi dell’art. 573 c.p.c. sarà preferita quella per la quale è stata versata la cauzione più alta.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione verrà immediatamente restituita al termine della gara.

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

OFFERTA TELEMATICA

MODALITA' DI PRESENTAZIONE

1) L’offerta di acquisto dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web **“Offerta telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita (www.garavirtuale.it).

Dal modulo web è scaricabile il “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”. L’offerta di acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere presentati da un utente obbligatoriamente in possesso di una propria casella pec, e inviati all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvpdgsia@giustiziacert.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, anche per il caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (artt. 12 e ss.) e depositate secondo le indicazioni riportate nel manuale Utente pubblicato sul portale delle vendite pubbliche.

Il presentatore dell’offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l’offerente (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 indicare, ai sensi dell’art. 12, commi 1 e 2, del D.M. n. 32/2015:

- I dati identificativi dell'offerente;
- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno, il numero di ruolo generale della procedura;
- I dati identificativi del bene, il numero del lotto per il quale l'offerta è proposta e la descrizione dello stesso;
- L'indicazione del referente della procedura;
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- L'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- I dati identificativi del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (data, numero di CRO, codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico);
- 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 l'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 ed, infine, firmarla digitalmente ai sensi dell'art.12, c.5 D.M. 32/15.

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.

DOCUMENTI DA ALLEGARE

All'offerta telematica 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; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- b) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- 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) se il soggetto offerente è minorenne, 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;
- f) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, 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;
- 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, e di aver preso visione della perizia di stima;
- i) ricevuta di pagamento del bollo effettuato in via telematica.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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 n. 734/2018 avente IBAN IT31G0200804642000106094786 con unica causale "versamento cauzione"; 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 nella domanda.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. 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.

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista

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 la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti ed a cura dello stesso saranno inserite nella piattaforma del gestore della vendita. 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 delle offerte e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita.

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.

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.

Il professionista procederà all'esame delle offerte, in particolare:

in caso di unica offerta,

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

se, invece, l'offerta sia pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad 1/4, la stessa sarà accolta soltanto qualora il delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e a condizione che non siano state proposte istanze di assegnazione ex art 588 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Ai fini dell'individuazione della miglior 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.

In caso di adesione alla gara

i rilanci in aumento non potranno essere inferiori a quanto indicato rispettivamente per ciascun lotto; il professionista disporrà l'aggiudicazione all'ultimo offerente allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore.

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

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il Professionista delegato, sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c., aggiudicherà l'immobile in favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata secondo i criteri di cui all'art. 573 comma 3° c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha depositato la cauzione più alta.

Ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a 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.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

Per ciò che attiene al pagamento del prezzo di aggiudicazione, nell'ipotesi di cui all'art. 41 TUB, l'aggiudicatario, nel termine di 120 dalla data di aggiudicazione soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare direttamente all'Istituto titolare di credito fondiario l'80% della somma ad esso dovuta e dallo stesso precisata nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario, mentre il restante 20% di tale importo dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

L'eventuale residuo del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione e le somme versate direttamente al creditore ai sensi della normativa vigente in materia di Credito fondiario, dovrà essere versato alla procedura nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario oppure assegni circolari non trasferibili intestati a "*Tribunale di Palermo Es. n. 734/2018 – Saldo prezzo lotto unico*".

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

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c. l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo bancario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrono detto servizio e dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

In tal caso 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. In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

SPESE DI TRASFERIMENTO

Le spese di vendita dovranno essere versate nel termine indicato nell'offerta e, comunque, entro e non oltre il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Palermo Es. n.734/2018 – SPESE LOTTO UNICO.*" o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura avente IBAN IT31G0200804642000106094786 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 (euroduemila/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 indicata dal delegato, entro il termine di 15 giorni dalla predetta comunicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

In caso di mancato deposito entro il termine stabilito del saldo prezzo 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..

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.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione all'asta 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 del bene staggito, desumibili dal fascicolo processuale.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutti relativi diritti ed obblighi, nonché le eventuali pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, se legalmente costituite. 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.

L'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli e sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, ai sensi dell'art. 586 c.p.c., con spese a carico della procedura, salvo espressa diversa indicazione dell'aggiudicatario.

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%) oltre accessori di legge (CPA.e IVA) 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 delle determinazioni delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, si precisa che ricorrendone i presupposti di legge l'aggiudicatario potrà chiedere le agevolazioni previste dalle normative vigenti.

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.

La vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

Per eventuali abusi edilizi l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, 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.

Il cespite oggetto del presente avviso è meglio descritto nella relazione di stima, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. nell'ordinanza di delega, in particolare: pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche; pubblicazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima del compendio posto in vendita sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.immobiliare.it, e sui portali collegati al servizio Aste.click del Gruppo Edicom (www.asteavvisi.it e www.asteannunci.it).

I locali dell'AS.P.E.S.I. saranno aperti al pubblico, oltre che nei giorni sopra indicati, anche nel giorno feriale precedente a quello destinato all'apertura delle buste, dalle 9,30 alle 13,00. Qualora il termine di presentazione delle offerte cadrà nel giorno di sabato, questo sarà anticipato al giorno precedente.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c l'eventuale richiesta di visita dell'immobile dovrà avvenire tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

Per ulteriori chiarimenti ed informazioni sull'immobile e per l'eventuale visione dello stesso si prega di contattare il professionista delegato e custode giudiziario (Avv. Raffaella Ingargiola), ai seguenti recapiti: tel. 091.2510674 / fax 091.7480462/ e-mail: avv.raffaellaingargiola@gmail.com

Palermo, 10/06/2021

Il Professionista Delegato

Avv. Raffaella Ingargiola

