

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa La Barbera Maria Cristina

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n.556/2019, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Marco Reina (Delega n.209/2022), con studio in Palermo, Via Dante n.58/A,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

V esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Marco Reina, con studio in Palermo, Via Dante n.58/A,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Edicom (www.garavirtuale.it);

- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

- preso atto degli infruttuosi esperimenti di vendita senza incanto del 28/02/2023, del 12/07/2023, del 29/11/2023 e del 06/03/2024;

- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del bene pignorato;

- ritenuto, pertanto, che in ottemperanza a quanto previsto nell'ordinanza di delega occorre procedere alla vendita fissando un quinto tentativo di vendita con un ribasso del 40% dell'ultimo prezzo base;

- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza *ex art.* 41 T.U.B.;

AVVISA CHE

il giorno **03 maggio 2024, alle ore 12:00**, presso la Sala Aste della società Edicom Servizi S.r.l., sita in Palermo, Via Generale Arimondi Giuseppe n.2Q, nonché in via

telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, procederà alla **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 26.02.2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom (Edicom Servizi S.r.l.)** del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: Porzione di villetta bifamiliare a due elevazioni fuori terra, sita in Monreale, via Esterna Cozzo del Pigno n.27/A, costituente unità immobiliare autonoma destinata a civile abitazione. L'immobile è composto a piano terra dai vani: soggiorno, cucina, wc-bagno, ripostiglio, disimpegno e vano scala interno, a piano primo da due camere, una avente terrazza *a tasca* (terrazza incassata nella copertura a falde), l'altra camera munita di balcone, wc-doccia e disimpegno. L'unità immobiliare in questione gode di tre esposizioni, est, sud e ovest. Sul fronte nord è presente, in aderenza a quella in esame, altra unità immobiliare; entrambe identificano una villetta bifamiliare.

L'unità immobiliare confina rispettivamente a:

- a) est, sud e ovest con p.lla 2301 sub 3 (bene non censibile comune alla villetta bifamiliare);
- b) nord con p.lla 2301 sub 2 (altra porzione della villetta bifamiliare).

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale al Fg.45, P.lla 2301, sub 1, categoria catastale A/7 (Abitazioni in villini), classe 3, consistenza pari a 6,5 vani, superficie catastale totale pari a 121 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 117 mq, rendita € 503,55.

La vendita si terrà secondo modalità, condizioni e termini che di seguito si indicano:

- 1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **€ 19.237,50**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 14.428,13** (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 1.000,00**.

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

3) Modalità di presentazione delle offerte

A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13:00 del giorno 02 maggio 2024**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Marco Reina, in Palermo via Dante n.58/A.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Marco Reina, in Palermo via Dante n.58/A, piano terzo, dalle ore 17:00 alle ore 19:00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9:30 fino alle ore 13:00.

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data della presentazione della busta, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita, la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, in bollo da € 16,00, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà specificare:

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 120;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a "**Proc. Esec. Imm. n.556/2019 R.G.ES. Trib. di Palermo - lotto unico**" pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;

- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;
- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

L'offerta sarà inefficace se perverrà oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita (offerta minima efficace) sopra indicato e nel caso di cauzione non versata o versata in modo e/o entità difforme.

Nel caso in cui più soggetti vorranno partecipare, ciascuno *pro quota*, alla vendita di un unico lotto, dovrà essere presentata un'unica offerta con l'indicazione della quota e del diritto per il quale ciascun offerente partecipa.

Nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno depositato presso lo studio del Professionista delegato.

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Società Edicom Servizi S.r.l.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno 02 maggio 2024**, tramite il **modulo web "offerta telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.garavirtuale.it.

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it e s'intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Dal momento del deposito l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4° D.M. n. 32/15 a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena d'invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone).

A norma degli artt. 12 ss. del D.M. 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale da € 16,00 da pagarsi a mezzo carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. **Il bonifico deve indicare la causale “versamento cauzione lotto unico”.** Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. **La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a “Proc. Esec. Imm. n.556/2019 R.G.ES. Trib. di Palermo - lotto unico”, intrattenuto presso Banca Popolare Sant'Angelo S.p.A. e recante codice iban IT64Z0577204621CC0950002318;**
- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati al presente avviso per l'offerta analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione (in luogo dell'assegno), in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi.

Se l'offerta è presentata da più persone dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite *contact center* dedicato, attivo dal lunedì al venerdì

dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

E-mail: *venditetelematiche@edicomsrl.it*;

Chat online disponibile sul portale *www.garavirtuale.it*;

Attraverso il personale presente presso il Punto Informativo del Tribunale - ove presente;

Tramite lo staff presente presso la Sala Aste Telematica della società Edicom - ove presente.

Il servizio di Help Desk telefonico è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:00 ed è raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita previsto per ciascun lotto (offerta minima efficace) e nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

S'intende per cauzione non versata anche la cauzione che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico, con identica modalità di pagamento, a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata, da indicarsi all'interno dell'offerta.

4) Istanze di assegnazione

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche

al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 03 maggio 2024, alle ore 12:00**, presso la Sala Aste del Gruppo Edicom, sita in Palermo, Via Generale Arimondi n.2Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it**:

A) In presenza di offerte analogiche, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore;

B) Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Si precisa che sarà cura del professionista delegato verificare la validità delle offerte presentate, anche per quanto attiene alla cauzione versata, sia telematiche che analogiche, la completezza della documentazione richiesta e procedere alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

Coloro che hanno presentato offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, accedendo al portale con le credenziali fornite dal gestore ed effettuando i rilanci attraverso lo stesso.

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita comparando all'indirizzo indicato dinanzi al professionista delegato che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti con modalità telematica.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore precedente 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 Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Si sottolinea che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624-*bis* c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto dal D.M. n. 32/2015.

§§§§

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità

della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e/o presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara sincrona mista.

Al riguardo, si precisa quanto segue:

In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.* (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'*art. 590 bis c.p.c.*) – contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'*art. 506 I comma c.p.c.* (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello

stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione della migliore offerta**, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato 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, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € **1.000,00**.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di due minuti successivi, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base

del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 *bis* c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

§§§§§

Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso 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 partecipino alla gara, oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione.

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione, dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito

dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a ***“Proc. Esec. Imm. n.556/2019 R.G.ES. Trib. di Palermo”***, intrattenuto presso Banca Popolare Sant'Angelo S.p.A. e recante codice iban **IT64Z0577204621CC0950002318**, con la causale ***“Proc. Esec. Imm. n.556/2019 R.G.ES. Trib. di Palermo - versamento saldo prezzo lotto unico”***, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a ***“Proc. Esec. Imm. n.556/2019 R.G.ES. Trib. di Palermo – saldo prezzo lotto unico”***, da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, l'aggiudicatario dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a ***“Proc. Esec. Imm. n.556/2019 R.G.ES. Trib. di Palermo”***, intrattenuto presso Banca Popolare Sant'Angelo S.p.A. e recante codice iban **IT64Z0577204621CC0950002318**, con la causale ***“Proc. Esec. Imm. n.556/2019 R.G.ES. Trib. di Palermo - versamento spese***

lotto unico” ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “*Proc. Esec. Imm. n.556/2019 R.G.ES. Trib. di Palermo - spese lotto unico*”, da consegnare al professionista delegato.

Nel caso di bonifico bancario il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato con l’accredito sul conto della procedura.

Nell’ipotesi di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice dell’esecuzione dichiarerà la decadenza dell’aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

Il Delegato precisa che, solo all’esito dell’esperimento di vendita e tenuto conto dell’imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall’aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell’aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l’aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall’aggiudicazione.

Ai sensi dell’art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore dell’immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l’elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

7) Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell’offerta (sia telematica che analogica/cartacea) e la partecipazione alla vendita presuppongono l’integrale conoscenza dell’ordinanza di delega (così come eventualmente integrata e/o modificata con le disposizioni emesse con le circolari dei Giudici dell’esecuzione immobiliare

presso il Tribunale di Palermo), dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.

8) In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica e alla conformità agli impianti, si rimanda a quanto sul punto eventualmente riportato nella perizia a firma dell'esperto stimatore, con espressa avvertenza che resta a carico dell'aggiudicatario, a tal fine dichiaratosi edotto in seno all'offerta dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti ed avendo esplicitamente dispensato dalla relativa produzione la procedura esecutiva, l'onere di dotare l'immobile sia della certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica.

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto Ing. Maria Grazia D'Ascoli, ove è stato rilevato quanto di seguito riportato:

“Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monreale hanno permesso di accertare quanto segue.

- In data 07/04/2006 i sigg. ... nato a ... il ... e ... nata a ... il ..., nella qualità di comproprietari, hanno presentato istanza per il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di una villetta bifamiliare da sorgere su terreno sito in Monreale individuato in catasto al fg.45 p.lle 360-1448-1449, ricadente secondo il PRG vigente in parte zona VL2 ed in parte in zona Fascia di rispetto al torrente;

- per detto progetto è stato espresso parere favorevole dalla Commissione Comunale Edilizia nella seduta del 16/05/2006;

- in data 23.08.2006 è stato redatto atto Rep. 3009 del Segretario Generale, dott. Fabrizio Dall'Acqua, attestante che la ditta in parola ha ceduto gratuitamente al Comune il 30% del lotto proposto per l'insediamento (All. 13);

- in data 23.08.2006 è stato prodotto il certificato Rep. 3010 del Segretario Generale, dott. Fabrizio Dall'Acqua attestante che la ditta in parola ha costituito in favore del Comune di Monreale atto di vincolo di non edificazione e di destinazione a parcheggio, in virtù dell'atto di cessione sopra citato e del tipo di frazionamento prot. 183333 del 22.06.2006, in definitiva l'immobile risultava da realizzare sul terreno individuato in catasto nel fg.45 p.lle 2204 (ex 360/b)-1448 e 1449 (All. 14).

- In data 26/10/2006 è stata rilasciata Concessione Edilizia n.111 prat.581/R, per l'esecuzione dei lavori della villetta bifamiliare (All. 10);

- in data 26.03.2007 la ditta comunicava l'inizio dei lavori (All. 12);

- in data 05.05.2006 L'ASL N.6 – distretto sanitario n.11 rilasciava alla ditta parere favorevole per autorizzazione allo scarico dei reflui nel suolo mediante fossa Imhoff (All. 15);

- in data 19.07.2010 il Comune di Monreale rilasciava alla ditta Autorizzazione n.174 – rinnovo Concessione Edilizia n.111 (All. 16);

- in data 26.05.2012 il sig. ... ha richiesto il certificato di abitabilità (prot.n.12998) (All. 23);

- in data 26.06.2012 (prot.n. 15878) Il Comune di Monreale – Servizio Concessioni Edilizie ha risposto alla richiesta di abitabilità dell'immobile sito in Via Cozzo del Pigno, richiedendo integrazione di documentazione (All. 23)

Si riportano in allegato gli elaborati di progetto (TAV. 1, TAV. 2, TAV.3) e la relazione idrogeologica per la fossa Imhoff relativi alla Concessione Edilizia n.111 del 2006 prat.581/R (All.ti 17, 18, 19, 20)".

L'Esperto ha altresì rilevato che sono presenti "difformità" inerenti a modifiche interne apportate all'immobile rispetto alla planimetria catastale ed al progetto approvato, specificando che: "La fig.9 seguente riporta le piante della villetta bifamiliare tratte dal progetto assentito, sulle stesse è indicato l'immobile in esame (p.lla 2301 sub 1) e le modifiche interne in esso rilevate nel corso del sopralluogo.

Per le opere interne è possibile procedere ad una regolarizzazione tramite CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) “tardiva” (art.6, comma2, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e s.m.i., recepito con modifiche dall’art.3 della L.R. n.16/2016 della Regione Siciliana) con pagamento di sanzione pari ad € 1.000,00 oltre spese accessorie pari a circa € 150,00; tali oneri verranno detratti dal valore di stima”.

L’esperto ha rilevato che: “La planimetria catastale non corrisponde allo stato reale dei luoghi, in quanto sono state rilevate modifiche in ordine alla disposizione e distribuzione degli spazi interni, più precisamente sempre con riferimento alla planimetria catastale si è rilevato quanto segue:

al piano terra:

- è stato demolito il tramezzo tra la cucina ed il soggiorno;*
- è stato ampliato il wc bagno e modificato l’ingresso allo stesso;*
- si constata l’apertura di vano porta nel tramezzo cucina-ingresso;*

al piano primo:

- si constata l’apertura di vano porta nel tramezzo vano LI-vano sottotetto.*

In Fig.8 è riportato il raffronto tra la planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dei luoghi.

L’aggiornamento della planimetria catastale è da eseguire con pratica DOCFA da affidare a tecnico abilitato. Si computano forfettariamente tali costi, che verranno detratti dal valore di stima, pari ad euro 400,00”.

Il nominato Esperto ha altresì precisato quanto segue:

“DESTINAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico l’immobile ricade in zona “VL2”, tale zona riguarda parti di territorio destinate a villeggiatura e ad attrezzature turistico alberghiere. In tale zona l’attività edilizia è subordinata all’adozione dei piani particolareggiati e all’approvazione dei piani di lottizzazione.

In caso di non lottizzazione nelle zone VL2 l’edificazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua;
- l'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,20 mc/mq;
- gli edifici non potranno comprendere più di due piani fuori terra e comunque non possono superare l'altezza massima di ml 7,00;
- rapporto di copertura non superiore al 6%;
- lotto minimo mq 2.000.

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo ceda gratuitamente al Comune, mediante atto da registrare e trascrivere, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (cfr. All. 21).

L'immobile in questione è conforme alle norme urbanistiche descritte in quanto ha ottenuto la Concessione Edilizia n.111 in data 26 ottobre 2006 (All.10) e rinnovo della stessa in data 19 luglio 2010 (All.16)".

Nella relazione di stima l'esperto Ing. Maria Grazia D'Ascoli ha inoltre rilevato quanto segue:

“OSSERVAZIONI

L'immobile pignorato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monreale (Pa), foglio 45 p.lla 2301 sub 1 non comprende il terreno circostante; quanto affermato è meglio evidenziato nell'elaborato planimetrico riportato in Fig. 5. Il lotto di terreno innanzi descritto circostante la villetta bifamiliare è identificato come p.lla 2301 sub 3, quest'ultima censita al Catasto Fabbricati quale bene non censibile (BCNC), corte e spiazzo, comune alle p.lle 2301 sub 1 e 2301 sub 2 (cfr. Fig. 4).

Secondo la definizione fornita dalla circolare del Ministero delle Finanze del 20 gennaio 1984, n.2, il bene comune non censibile (in acronimo BCNC) è una porzione di immobile che non possiede autonoma capacità reddituale, comune ad almeno due unità immobiliari urbane (poiché al servizio di o utilizzabili da) per ontologica destinazione (ad esempio, androne, scale, locale centrale termica, locale ascensore)

oppure per la specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio, una rampa di accesso o un'area di manovra per auto). Il BCNC viene rappresentato nell'elaborato planimetrico ed è individuato da riferimenti catastali (foglio, particella e subalterno) con l'indicazione di cosa si tratta ed a quali unità è comune.

Dal punto di vista dell'inquadramento giuridico, il BCNC configura una pertinenza (ovvero, a mente dell'art. 817 cod. civ., una cosa destinata in modo durevole al servizio di un'altra), il cui regime è descritto nell'art. 818 cod. civ., così formulato: «Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto. Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici».

Per quanto concerne l'espropriazione forzata, l'art. 2912 cod. civ. prevede che «il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze ed i frutti della cosa pignorata».

Tuttavia, nell'interpretare quest'ultima norma, la Suprema Corte, valorizzando l'intrinseca idoneità del dato catastale ai fini della identificazione del bene nel sistema di pubblicità immobiliare, ha chiarito che la mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, di un bene pur astrattamente configurabile come pertinenza del bene staggito integra, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi di tenore contrario (ricavabili, ad esempio, da idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota meccanizzata), un indice decisivo in senso contrario alla operatività della presunzione ex art. 2912 cod. civ. ed alla estensione del pignoramento a quella specifica pertinenza (Cass. 21/05/2014, n. 11272). Si verifica infatti la possibilità di una circolazione giuridica separata, in via negoziale o coattiva, della pertinenza rispetto all'immobile principale (al cui servizio la stessa è destinata), cioè a dire la possibilità tanto di atti dispositivi quanto di vincoli coattivi aventi ad oggetto la sola pertinenza oppure il solo immobile principale.

Alla luce di quanto sopra esposto, poiché il pignoramento in questione ha colpito la p.lla 2301 sub 1 ossia il solo immobile principale, la sottoscritta determinerà

esclusivamente il valore dell'immobile pignorato (p.lla 2301 sub 1) privato della pertinenziale area di accesso (p.lla 2301 sub 3)".

A tal riguardo, all'udienza del 5 maggio 2022 l'Esperto ha evidenziato che il trasferimento dell'immobile "comporterà il trasferimento di una porzione indivisa che è comune ai lotti sub 1 e sub 2".

Nella relazione di stima l'esperto ha rilevato che: "L'immobile non è altresì dotato di Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, ai sensi della Legge 46/90 e s.m.i.; il costo forfettario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente e della relativa certificazione può essere quantificato in € 200,00. L'immobile non è altresì dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) previsto ai sensi del D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006 e della L.90/2013 ai fini della compravendita. Il costo forfettario per la redazione dell'A.P.E. e il caricamento della stessa al C.E.F.A. (Catasto Energetico Fabbricati) può essere quantificato in € 250,00. Tali importi saranno decurtati dal valore di stima dell'immobile".

L'esperto ha infine previsto gli: *Oneri a carico dell'acquirente da regolarizzare nel contesto della procedura che verranno detratti dal valore di stima:*

| | |
|---|------------|
| - Sanzione per difformità opere interne (tramezzature CILA tardiva) | € 1.150,00 |
| - Aggiornamento della planimetria catastale (successivo ai precedenti adempimenti) | € 400,00 |
| - Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico, Legge 46/90 e s.m.i. | € 200,00 |
| - Redazione APE e caricamento della stessa al CEFA | € 250,00 |
| - Certificazione abitabilità (SCA) | € 600,00 |
| <i>Totale € 2.600,00"</i> | |

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n.380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28/2/1985, n.47.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al servizio Aste.click offerti dal Gruppo Edicom.

§§§§

Nell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita resa dal Giudice dell'esecuzione è riportato che ***“L'Esperto ha rappresentato che il trasferimento dell'immobile comporterà il trasferimento di una porzione indivisa che è comune ai lotti sub 1 e sub 2 atteso che il lotto di terreno circostante la villetta bifamiliare è identificato come p.lla 2301 sub 3 e quest'ultima risulta censita al Catasto Fabbricati quale bene non censibile (BCNC), corte e spiazzo, comune alle p.lle 2301 sub 1 e 2301 sub 2”***.

Si dà atto che in ottemperanza ai provvedimenti autorizzativi resi dal Giudice dell'esecuzione, sotto la direzione tecnica e la vigilanza del nominato Esperto, Ing. D'Ascoli Maria Grazia, è stato eseguito l'intervento di messa in sicurezza dell'unità immobiliare staggita, mediante fornitura e apposizione di una ringhiera di ferro nel balcone del sopra descritto lotto unico.

10) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità

o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

L'immobile è attualmente occupato.

11) Il lotto unico sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al Delegato per la fase di trasferimento del bene (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura di legge), oneri fiscali e previdenziali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e l'imposta sul valore aggiunto, ove dovuta. Sono, invece, a carico della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

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.

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Marco Reina, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento (lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 16:30 alle ore 19:30) o tramite e-mail (*tel. – fax. 091321311 – email:avvocatomarcoreina@gmail.com – pec:avvocatomarcoreina@pec.it*).

Si precisa che eventuali richieste di visita del bene immobile posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

13) Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario, **con dichiarazione da riportare a verbale di vendita**, può richiederne la liberazione a cura del Custode Giudiziario, con

avvertimento che, in difetto, quest'ultimo si intenderà esonerato dal provvedere alla liberazione. Si sottolinea che la richiesta di liberazione a cura della custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita.

14) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato - sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al servizio Aste.click offerti dal Gruppo Edicom.

15) In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo, 07 marzo 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Reina