

AVV. VINCENZO DI LORENZO
Via N. Turrisi n. 38/B - 90138 Palermo
Tel. e Fax 091-5084189
e mail dilorenzostudiolegale@gmail.com
pec. vincenzodilorenzo@pecavvpa.it

TRIBUNALE DI PALERMO

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA

Reg. Es. Imm. N. 371/2022 Reg. del. n. 3/2025

L'Avv. Vincenzo Di Lorenzo, delegato al compimento delle operazioni di vendita giusta ordinanza resa dal Sig. Giudice dell'esecuzione del giorno 5/01/2025;

visto l'art. 591 bis c.p.c.;

visti gli artt. 569 e seguenti c.p.c.;

visto il D.M. 32/15 del 26 febbraio 2015

AVVISA

della **VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA**, a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano e si possiedono, ivi comprese eventuali servitù attive e passive ove esistenti, che si terrà il giorno **21 Marzo 2025 ore 12,00** e ss. presso la Sala d'aste Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., sita in Palermo, Via Noto n. 34, dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO: Piena proprietà di villino bifamiliare abusivo, non sanabile e da ridurre in pristino – sito in Palermo, via Marianna Coffa Caruso in catasto n. 19, censito al foglio di mappa 27 p.lla 230 del N.C.E.U., costituito da due unità catastali unite di fatto tramite scala interna, un corpo accessorio su due elevazioni fuori terra ed aree esterne pertinenziali, il tutto così individuato: 1) Abitazione al piano terra, subb. graffati 1-4-5-6-9, z.c. 2, categ. A/7, cl. 6, cons. vani 10, sup. cat. tot. 240 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 234 mq, rendita € 1.032,91;

2) Abitazione al piano primo, subb. graffati 2-3-7-8, z.c. 2, categ. A/7, cl. 6, cons. vani 9, sup. cat. tot. 191 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 183 mq, rendita € 929,62;

3) Corpo accessorio costituito da: locale al piano terra (magazzino/garage) composto da un unico vano con accesso dalla strada distinto con il sub. 10, z.c. 2, categ. C/6, cl. 7, cons. 54 mq, sup. cat. tot. 54 mq, rendita € 133,87;

PREZZO DI VENDITA (VALORE D'USO) € 190.000,00 - OFFERTA MINIMA
VALIDA € 142.500,00

IN CASO DI GARA RILANCIO MINIMO € 4.000,00;

Regolarità urbanistica/edilizia:

Trattandosi **di immobile abusivo e non sanabile**, ci si riporta a quanto riferito dall'esperto stimatore Arch. Pietro Riolo nell'elaborato peritale, che si dà per conosciuto all'atto della presentazione dell'offerta.

Pertanto come riferito dal consulente: *“Considerato che l'immobile non risulta ad oggi gravato da ordinanza di demolizione, si è provveduto alla determinazione del **valore d'uso del bene** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al fine di verificarne comunque la collocabilità sul mercato ad un valore che possa tener conto dei pregiudizi gravanti su di esso a causa della sua condizione di insanabilità che resterebbero in ogni caso a carico di un eventuale acquirente, nonché dell'alea di rischio legata all'acquisto in siffatte condizioni (futura incommerciabilità sul libero mercato, sopravvenienza ordine demolizione ed avvio del procedimento sanzionatorio, contenziosi legali, obbligo all'esecuzione opere di demolizione/riduzione in pristino dei luoghi, adempimenti tecnico-catastali per la soppressione del fabbricato e l'aggiornamento cartografico, ecc.”*

Stato di possesso: nella disponibilità del debitore esecutato.

Il tutto meglio descritto nella perizia redatta dall'Arch. Pietro Riolo documento che s'intende qui richiamato e trascritto e che costituisce parte integrante del presente avviso.

E' a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

1) La vendita avverrà ai prezzi base indicati per ciascun lotto oltre le spese, le imposte e le tasse come precisato al successivo art. 5.

La vendita avviene nello stato di fatto, di diritto, urbanistico in cui gli immobili si trovano e si possiedono, con tutti i relativi diritti e obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni, azioni, servitù attive e passive se legalmente costituite; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno essere oggetto di risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o risoluzione dell'aggiudicazione. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.

L'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, anche nell'ipotesi in cui non sono stati evidenziati nell'avviso di vendita o nelle perizie agli atti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione del prezzo o revoca dall'aggiudicazione.

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile anche a norma dell'art. 579 u.c. c.p.c.

I procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare a mezzo procura notarile.

Non è ammessa l'offerta formulata da procuratore speciale.

3) L'offerente dovrà prestare una cauzione pari almeno al 10% del prezzo proposto.

4) La dichiarazione di offerta, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., unitamente alla cauzione, versata secondo le modalità indicate per le offerte telematiche o analogiche di seguito descritte, dovrà essere depositata o trasmessa entro le ore 13,00 del giorno precedente l'asta.

Il termine è perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale.

5) Sono poste a carico dell'aggiudicatario o 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 indicata.

Le spese necessarie per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

6) 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, assumendosi direttamente tali incombenze.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) OFFERTA CON MODALITA' 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 precedente l'asta

presso lo studio del professionista delegato Avv. Vincenzo Di Lorenzo sito in Palermo, via N. Turrisi n. 38/B.

Ai fini della presentazione delle offerte lo studio riceve previo appuntamento dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 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, con i dati catastali, e il numero del lotto dell'immobili 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.
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- 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 atto di avviso, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando 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 e assumendosi direttamente tali incombenze.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato al "Tribunale Palermo sez. esec. Imm. Proc. N. 371/2022" pari ad almeno il 10% del prezzo offerto. L'indicazione del numero del lotto per il quale si partecipa è requisito di validità della cauzione;

- copia del documento d'identità in corso di validità;

- copia del codice fiscale;

- se persona fisica, autocertificazione di stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ai sensi dell'art. 46 DPR 445/2000; se coniugato 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.

Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale munito di procura notarile, ad essa dovrà essere allegata anche copia di valido documento di identità del procuratore e valida documentazione comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati.

Se 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 stabilito indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita e nel caso di cauzione non versata o versata in modo e/o entità difforme.

Nel caso in cui lo stesso soggetto volesse partecipare alla vendita di più lotti, dovrà presentare singole offerte per ciascun lotto.

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 ciascuno offerente partecipa.

B) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie InLinea S.P.A.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata 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 www.astetelematiche.it.

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 c. 5 d.m. 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@giustiziacert.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 c. 4 d.m. n. 32/15 a mezzo casella di posta elettronica certificata.

IL PRESENTATORE DELL'OFFERTA TELEMATICA DEVE, A PENA D'INVALIDITA' 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 e, 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 versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto. Detto versamento dovrà essere eseguito esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente presso Banca Sella Spa intestato a "Esec. Imm. N. 371/2022 Tribunale di Palermo" al seguente IBAN IT65D0326804605052795244740 con causale "Proc. Es. Imm. n. 371/2022 Lotto UNICO cauzione"; ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

- la data, l'ora, il numero di CRO 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". Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura al momento dell'apertura della busta;

- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati per l'offerta analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione, 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 può essere allegata anche in copia per immagine.

Un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica è disponibile tramite call-center dedicato al n. 058620141 o a mezzo mail assistenza@astetelematiche.it

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio stabilito indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita 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.

MODALITA' DI VENDITA

1) Il giorno **21 MARZO 2025 alle ore 12,00 e ss.** presso la Sala d'aste Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., sita in Palermo Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it avrà luogo la vendita telematica.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore Aste Giudiziarie InLinea S.P.A invierà a mezzo pec e a mezzo sms a coloro che hanno presentato offerta telematica l'invito a connettersi al portale a mezzo delle credenziali ricevute alla pec indicata dall'offerente.

In presenza di offerte analogiche depositate presso il professionista delegato, lo stesso procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del Gestore.

Sarà cura del professionista delegato verificare la validità delle offerte presentate, anche per quanto attiene la 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 da 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.

Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto dal d.m. 32/2015.

2) Nel caso di **offerta unica**, la stessa verrà accolta se è pari o superiore al prezzo base di vendita indicato per ciascun lotto del presente avviso.

Se l'offerta è unica e il prezzo offerto non è inferiore di oltre un quarto rispetto a quello indicato nel presente avviso, è facoltà del professionista delegato far luogo comunque alla vendita se riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Nel caso invece in cui sono state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita ma si procederà all'assegnazione.

Trattandosi di offerta irrevocabile, la mancata presentazione presso la sala d'aste o il mancato collegamento telematico dell'offerente non impediscono l'aggiudicazione.

3) Nel caso di pluralità di offerte valide, verrà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta valida più alta con la modalità sincrona mista.

In caso di gara le offerte al rialzo non potranno essere inferiori al rilancio indicato per ciascun lotto nel presente avviso.

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c:

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita, dispone la vendita a favore del migliore offerente.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, il Professionista delegato terrà conto in ordine graduato dei seguenti criteri:

- 1) miglior prezzo offerto;
- 2) a parità del prezzo offerto, entità della cauzione prestata;
- 3) ulteriore utile elemento indicato nell'offerta stessa.

Nel caso di pluralità di offerte dello stesso valore si disporrà la vendita a favore di chi ha presentato l'offerta per primo.

Nel caso in cui la gara non potrà svolgersi per mancanza di adesioni degli offerenti e sono state presentate istanze di assegnazione, se l'offerta migliore o l'offerta presentata per prima indica un prezzo inferiore rispetto a quello indicato nel presente avviso, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione purché questa contenga l'offerta di pagamento di una somma non inferiore sia al prezzo base stabilito nel presente avviso che alla somma prevista dall'art. 506 primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente anche se detto ammontare dovesse superare l'importo del prezzo).

Nel caso di svolgimento di gara e in presenza di istanze di assegnazione, se il prezzo raggiunto è inferiore al prezzo indicato nel presente avviso non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione purché questa contenga l'offerta di pagamento di una somma non inferiore sia al prezzo stabilito nel presente avviso che alla somma prevista dall'art. 506 primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente anche se detto ammontare dovesse superare l'importo del prezzo).

All'esito dell'aggiudicazione e alla redazione del verbale, saranno restituite le cauzioni ai non aggiudicatari.

Le cauzioni versate a mezzo bonifico saranno restituite al netto di commissione bancaria.

L'importo del bollo versato non può essere restituito

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare nel termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione, il saldo prezzo, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico sul conto corrente intrattenuto presso Banca Sella Spa intestato a "Esec. Imm. N. 371/2022 Tribunale di Palermo" al seguente

IBAN IT65D0326804605052795244740 con causale “Proc. Es. Imm. n. 371/2022 saldo prezzo.

Nel caso di bonifico bancario il termine s’intenderà rispettato con l’accredito sul conto della procedura.

Entro lo stesso termine e con le medesime modalità dovranno essere versate alla procedura le spese nella misura presuntivamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salva diversa quantificazione che verrà comunicata dal professionista delegato presso la residenza dichiarata o il domicilio.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese entro il termine perentorio stabilito, il Giudice dichiarerà la decadenza dell’aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

I termini per il versamento del prezzo e delle spese sono soggetti alla sospensione feriale dall’1 al 31 agosto.

L’aggiudicatario può ottenere da istituti di credito mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo dell’80% del valore dell’immobile.

L’elenco delle banche aderenti è visionabile sul sito www.abi.it,

Il presente avviso sarà notificato, a cura del professionista delegato, ai creditori iscritti non intervenuti almeno venti giorni prima della data fissata per l’asta.

Un estratto del presente avviso sarà pubblicato ai sensi dell’art. 490 c.p.c. sul portale del Ministero della Giustizia area “portale delle vendite pubbliche” <https://pvp.giustizia.it>.

L’avviso di vendita e la relazione di stima saranno pubblicati sui siti internet www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio Aste.click del Gruppo Edicom.

Custode nominato dell’immobile Avv. Vincenzo Di Lorenzo.

La richiesta di visita degli immobili potrà essere inoltrata al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale delle vendite pubbliche. Per ulteriori chiarimenti ed informazioni contattare lo 091 5084189 nei giorni di lun. merc. e ven. dalle ore 9,30 alle h.12,00 o inviare una richiesta a mezzo posta elettronica dilorenzostudiolegale@gmail.com.

Palermo lì 14/01/2025

Il Professionista delegato

Avv. Vincenzo Di Lorenzo