

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 TERMINI IMERESE

PROCEDURA ESECUTIVA n. 39/2017 (Delega n.20/2018)

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. come modificati dal D.L. n. 85/2015, convertito con modifiche in Legge n. 132/2015;

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c. nonché le Disposizioni Generali in materia di vendite immobiliari sincrone pure, modalità di presentazione delle offerte criptate – vendita telematica con modalità sincrone pura, le circolari dei Giudici dell'Esecuzione del Tribunale di Termini Imerese del 3 giugno 2020, 3 novembre 2020, 18 gennaio 2021;

- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto dei beni pignorati;

- considerato che, invece, non sussistono i presupposti per indire fruttuosamente anche la vendita con incanto, ai sensi dell'art. 569 comma III c.p.c.;

- ritenuto che, ai fini della determinazione del prezzo, così come indicato dall'art. 568 c.p.c., può farsi esaustivo riferimento alla perizia depositata;

- visto il provvedimento del Giudice dell'esecuzione del 19.12.2024 che dispone la rimessione degli atti al professionista delegato ai fini della prosecuzione delle operazioni di vendita e l'espletamento della prossima asta al prezzo base ridotto del 25% rispetto all'ultimo tentativo di vendita;

AVVISA

che il giorno **25/06/2025**, alle ore 10,00 presso la sala aste del gestore della vendita Aste giudiziarie S.p.A. sita in Termini Imerese, via Vittorio Amedeo II n. 30 tramite il portale dello stesso www.astetelematiche.it, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA PURA

Dei seguenti beni

LOTTO UNO: Immobile per civile abitazione sito in Casteldaccia (Pa) Contrada Ciandro Via Cozzo Brogna n. 46, piano terra e piano primo, identificato in Catasto fabbricati al foglio 11 particella 1009 sub 2 categoria A/3 per una superficie commerciale di mq.140,15.

Entrambi i lotti hanno un terreno circostante di pertinenza esclusiva, con una superficie netta calpestabile complessiva di circa 560 mq. Considerata nella stima di ogni singolo lotto per la metà della relativa superficie:

Il tutto come meglio identificato e descritto in atti.

Valore del lotto: € 23.760,00 (euro ventitremilasettecentosessanta/00)

Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.: € 17.820,00 (euro diciassettemilaottocentoventi/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 risulta quanto segue:

l'immobile in oggetto, è pervenuto agli esecutati in forza dell'atto di compravendita del 27.01.2011 rep.n.244627,40 in Notaio Sergio Tripodo, trascritto il 31.01.2011 ai nn.5122/3656.

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto era pervenuto ai danti causa degli esecutati in virtù di atto di compravendita rogato in Notaio Francesco Mazzamuto in data 06.09.1974 rep. N. 88468/20641 trascritto in data 15/09/1974 ai nn. 32296/27007.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casteldaccia (Pa) è emerso che l'immobile in oggetto, è munito di Concessione Edilizia in Sanatoria n 25 ai sensi della Legge 47/85, rilasciata dal Comune di Casteldaccia (Pa) in data 15.09.1994, ed anche di Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dallo stesso Comune in data 15.05.1995 e di integrazione allo stesso certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Casteldaccia (Pa) in data 17.03.2000 Prot.N. 46/2000.

Si sono riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale dell'immobile rispetto allo stato attuale. I costi necessari per l'adeguamento della pianta catastale allo stato effettivo dei luoghi, da effettuarsi presso l'Agenzia del Territorio attraverso la procedura Docfa, comprensivi di competenze ed imposte catastali, ammontano a circa € 600,00 e sono stati detratti dal valore di stima.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per effettuare tutti gli adempimenti necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile risultano pari a: Sanzione per le opere interne+Diritti di segreteria+Costi Tecnici+Oneri chiusura veranda= Euro 2500,00 circa e sono stati detratti dal valore di stima.

LOTTO DUE: Immobile per civile abitazione sito in Casteldaccia (Pa) Contrada Ciandro Via Cozzo Brogna n. 46, piano terra, identificato in Catasto fabbricati al foglio 11 particella 1009 sub 3 categoria A/3 per una superficie commerciale di mq.81,42.

Entrambi i lotti hanno un terreno circostante di pertinenza esclusiva, con una superficie netta calpestabile complessiva di circa 560 mq. Considerata nella stima di ogni singolo lotto per la metà della relativa superficie:

Il tutto come meglio identificato e descritto in atti.

Valore del lotto: € 11.205,00 (euro undicimiladuecentocinque/00)

Offerta minima efficace ex art. 571 c.p.c.: € 8.403,75 (euro ottomilaquattrocentotre/75)

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

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

Conformità urbanistica dell'immobile: Dalla relazione di stima risulta quanto segue: l'immobile in oggetto, è pervenuto agli esecutati in forza dell'atto di compravendita del 27.01.2011 rep.n.244627,40 in Notaio Sergio Tripodo, trascritto il 31.01.2011 ai nn.5122/3656;

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto era pervenuto ai danti causa degli esecutati in virtù di atto di compravendita rogato in Notaio Francesco Mazzamuto in data 06.09.1974 rep. N. 88468/20641 trascritto in data 15/09/1974 ai nn. 32296/27007;

da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casteldaccia (Pa) è emerso che l'immobile in oggetto, è munito di Concessione Edilizia in Sanatoria n 25 ai sensi della Legge 47/85, rilasciata dal Comune di Casteldaccia (Pa) in data 15.09.1994, ed anche di Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dallo stesso Comune in data 15.05.1995 e di integrazione allo stesso certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Casteldaccia (Pa) in data 17.03.2000 Prot.N. 46/2000;

si sono riscontrate alcune difformità tra la planimetria catastale dell'immobile rispetto allo stato attuale; considerando che la planimetria di progetto è uguale alla planimetria catastale, le difformità riscontrate tra planimetria catastale e planimetria dello stato attuale dei luoghi sono identiche alle difformità tra planimetria di progetto e quella dello stato attuale dei luoghi.

Quindi, anche la planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione grafica delle difformità riscontrate con le planimetrie di progetto, coincide con la planimetria dello stato attuale dei luoghi in cui sono indicate graficamente le difformità con la planimetria catastale.

Considerando che la parte di immobile non rappresentata nella planimetria catastale e quindi anche nella planimetria di progetto, è stata edificata senza nessun provvedimento autorizzativo, e successivamente, come dichiarato dall'esecutato, alla data delle ragioni del credito, avvenuto nel 2011, infatti la parte di fabbricato è stata costruita dallo stesso successivamente all'acquisto dell'immobile.

Pertanto, l'aggiudicatario non potrà avvalersi delle condizioni previste dall'art.40, comma 6, della Legge n. 47 del 1985 o dell'art.46 comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art.17, comma 5, della Legge 47/85), in quanto non solo l'edificazione della parte di immobile è successiva alla data del 31.03.2003, data entro la quale l'edificio o parte di esso deve essere ultimato per richiedere il Condono Edilizio ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269/2003, convertito in legge n. 326/03, ma anche poiché le ragioni del credito per le quali si procede, sono successive all'entrata in vigore dell'ultimo Condono Edilizio Legge 326/03.

Quindi, la parte di immobile sopra descritta dovrà essere demolita, considerando anche il ripristino dei muri esterni e di ogni elemento necessario affinché la sagoma esterna dell'immobile ritorni allo stato di

OFFERTA TELEMATICA

MODALITA' DI PRESENTAZIONE

1) L'offerta per la partecipazione alla vendita telematica dovrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web **“Offerta telematica”** fornito dal Ministero della Giustizia, reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche ([https://pvp.giustizia.it /pvp/](https://pvp.giustizia.it/pvp/)) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

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: offertapvp.dgsia@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.

La figura dell’offerente e quella del presentatore dell’offerta possono venire a coincidere tra di loro, ma possono anche rimanere distinte.

In particolare, al momento della presentazione dell’offerta, possono verificarsi tre ipotesi:

a) **P’offerente ed il presentatore coincidono:**

in tal caso, per la presentazione dell’offerta con modalità telematiche, l’offerente deve necessariamente disporre di una casella di posta elettronica certificata “tradizionale” e di un dispositivo di firma digitale;

b) **P’offerente e il presentatore non coincidono, P’offerente è munito di firma digitale ma non possiede una casella di posta elettronica certificata,**

in tal caso, per la presentazione dell’offerta con modalità telematiche, l’offerente, firmata l’offerta

con la propria firma digitale, potrà utilizzare la Pec di qualunque altro soggetto – detto presentatore – per inviare l’offerta; gli effetti di una eventuale aggiudicazione si produrranno direttamente in favore dell’offerente firmatario dell’offerta, costituendo la Pec del presentatore soltanto il mezzo di invio dell’offerta; non occorre pertanto che l’offerente conferisca alcuna procura al presentatore dell’offerta;

c) l’offerente e il presentatore non coincidono, l’offerente non possiede una firma digitale né una Pec:

in tal caso, chi intenda formulare un’offerta con modalità telematiche dovrà avvalersi di un avvocato, munito di procura redatta nelle forme dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata (la procura non potrà essere autenticata dallo stesso avvocato mandatario).

Sarà necessario avvalersi di un avvocato (munito di procura rilasciata nelle suddette forme) anche nel caso in cui l’offerta di acquisto sia formulata da più persone ai sensi del combinato disposto dell’art. 12, comma 4 (terzo periodo) e 5, del D.M. n. 32/2015.

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell’offerta entro le ore 17,00 del giorno precedente alla data della vendita mediante l’invio all’indirizzo Pec del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato sopra indicato.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Le offerte 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.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica), indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento, indicando, inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (CRO) con cui ha proceduto al versamento della cauzione, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

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.

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

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. 39/2017 avente IBAN IT70K0200843670000105950082 con la seguente causale:

PROC.ES.IMM.RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro le ore 24:00 del giorno precedente la data della vendita (ad esempio si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 3 giorni prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente).

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, all'interno della quale deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico.

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

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.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta ed alla presenza degli offerenti on-line.

Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la 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.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito. Nell'ipotesi in cui la figura del presentatore e quella dell'offerente non coincidano, gli avvisi di connessione e le credenziali di partecipazione saranno inviate all'indirizzo Pec indicato dal presentatore.

In caso di mancanza di altri offerenti, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

In caso di pluralità di offerte criptate valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre (dicasi 3) minuti. La gara sincrona pura sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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 pura sull'offerta più alta.

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, della cauzione prestata, delle forme, dei modi e dei tempi del 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 siano trascorsi tre (dicasi 3) minuti dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

- 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

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, ossia il residuo del prezzo di acquisto dedotta la cauzione, della quota parte del 50% del compenso del professionista incaricato per la predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà, entro massimo 120 giorni, ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione. L'importo di detti oneri sarà comunicato dal Delegato ovvero dall'ausiliario nominato dal Delegato.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate.

In presenza di un creditore fondiario il delegato inviterà senza ritardo il creditore a precisare l'ammontare del credito.

L'importo da versare per il saldo prezzo e per le spese conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura del 80% in favore del creditore fondiario mentre il restante 20% sarà versato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura avente IBAN IT70K0200843670000105950082 a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

Ove il creditore fondiario non abbia trasmesso al Delegato, nel termine assegnato dal professionista, la nota di precisazione del credito, corredata di tutti i documenti necessari per la verifica del credito, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario, per intero, sul conto corrente della procedura. La quota di spettanza del creditore fondiario (oltre all'eventuale somma residua di quanto trattenuto in garanzia) sarà, quindi, riaccredita a favore di quest'ultimo esclusivamente su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà annotato,

eventualmente anche a conguaglio, nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. In ogni caso, il pagamento ex art. 41 TUB verrà effettuato dal delegato, solo dopo la verifica del credito precisato e la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione e delle spese ex art. 2770 c.c.

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 bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura avente IBAN IT70K0200843670000105950082 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 le generalità 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 viene venduto libero solo da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti di competenza della procedura e solo queste saranno cancellate a spese e cura della procedura medesima; le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, assegnazione della casa coniugale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili non verranno cancellate dal Giudice dell'esecuzione, ma resteranno a carico 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 determinazione 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, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 9:30 alle ore 12:00.

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, 10/03/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Raffaella Ingargiola

