

STUDIO LEGALE
Manuela Gattuso
Avvocato
Via Marchese di Villabianca n. 95 – Palermo
Tel. 091 587296
Cell.re 392 7444672
avvocatogattuso70@gmail.com
Codice fiscale GTT MNL 70C43 G273T
Partita IVA 05576020829

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.Es. n. 281/2018**, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. **MANUELA GATTUSO**, con studio in Palermo, *Via Marchese di Villabianca n. 95* (atto di delega n. 119/2023).

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)

(III esperimento di vendita)

Il Professionista Delegato Avv. **MANUELA GATTUSO del Foro di Palermo**, con studio in Palermo **Via Marchese di Villabianca n. 95**, codice fiscale **GTT MNL 70C43 G273T**, Pec *manuelagattuso@pecavvpa.it*;

- 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;
 - visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
 - ritenuto necessario fissare la **terza vendita** senza incanto **sincrona mista** del compendio pignorato;
 - vista la perizia dell'Arch. Pietro Riolo, qui da intendersi integralmente richiamata per iscritto;
- a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **09 luglio 2024 alle ore 16:30**, avanti a sé, presso il proprio studio in Palermo **Via Marchese di Villabianca n. 95**, nonché in via telematica tramite la piattaforma ***www.garavirtuale.it***, si procederà alla

III° VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
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 febbraio 2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche Edicom (www.garavirtuale.it)**, dei seguenti beni immobili di seguito descritti:

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO N. 1

Piena proprietà dell'intero (1/1) di locale terrano sito in Palermo nella Via Giuseppe Pitre nn. 102/A e 104 , - con opere di riduzione in pristino da eseguire e pratica di condono edilizio da definire (n. 2613/bis del 30/04/1986) per ampliamento e cambio di destinazione d'uso a "locale commerciale" - costituito da due unità immobiliari unite di fatto, per una consistenza catastale totale di metri quadrati novantadue (mq. 92), il tutto composto da un vano su strada con ingresso dalla Via G. Pitre, un vano retrostante con disimpegno, wc ed altro locale di servizio con annesso wc, confinante a nord con la Via Pitre, ad ovest con altra unità immobiliare di proprietà di terzi (particella 685 sub. 14), a sud con cortile interno e ad est con altro fabbricato; il tutto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 54, particella 685 sub. 13 (ex sub. 1), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 8[^], consistenza mq. 60 e superficie catastale totale mq. 67, Rendita Euro 105,36 – Via Giuseppe Pitre n. 104, ed al foglio 54, particella 685 sub. 15 (ex subb. 1-12), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 8[^], consistenza mq. 32 e superficie catastale totale mq. 36, Rendita Euro 799,89 – Via Giuseppe Pitre n. 104.

Il **prezzo base del lotto 1**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **€. 58.781,25**.

L'**offerta minima** efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€. 44.085,94** (prezzo base detratto il 25%).

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

LOTTO N. 2

Piena proprietà dell'intero (1/1) di unità immobiliare sita in Palermo nella via Goethe nn. 37-39 (in catasto n. 39), piano terra - con opere di riduzione in pristino da eseguire e pratica di condono

*edilizio da definire (n. 2611/bis del 30/04/1986) per ampliamento e cambio di destinazione d'uso da "abitazione" a "negozio", della consistenza catastale di vani otto e mezzo (8,5), composta da vano d'ingresso al civ. n. 37 di via Goethe, altro ingresso dall'androne/vano scala condominiale con accesso dal civ. n. 39 di via Goethe, sei vani, disimpegno, cucina, due servizi igienici, pozzo luce, chiostrina e due locali di sgombero al piano ammezzato, confinante ad ovest con la via Goethe, a nord con androne/vano scala condominiale ed altro edificio (p.lla 77), a sud-est con villa Filippina ed altro fabbricato (p.lla 84); censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al **foglio 126, particella 78 sub. 2**, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4^a, consistenza vani 8,5 e superficie catastale totale mq. 130, Rendita Euro 636,53.*

Il **prezzo base del lotto 2**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **€ 88.172,25**.

L'**offerta minima** efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 66.129,19** (prezzo base detratto il 25%).

Il **rilancio minimo** in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 2.000,00**.

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

1) Il **prezzo base**, l'**offerta minima** efficace ed il **rilancio minimo** sono stabiliti rispettivamente per ciascun lotto come sopra.

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati, 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 08 luglio 2024, presso lo studio del Professionista Delegato Avv.**

MANUELA GATTUSO, in Palermo Via Marchese di Villabianca n. 95.

A tal fine, si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso il predetto studio legale dalle ore 9:00 alle ore 12:30 e dalle ore 16:30 alle ore 18:30 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 9:00 fino alle ore 13:00.

Sulla busta saranno annotate, a cura del Professionista Delegato o di un addetto alla ricezione dell'offerta, le sole generalità, previa identificazione di chi materialmente presenta l'offerta, che può anche essere persona diversa dall'offerente, la data e l'ora del deposito della busta, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita, e la data della vendita. Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

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 per il relativo lotto a cui si partecipa;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 120 (che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (cc.dd. "prima casa" e/o "prezzo valore"), che potrà essere presentata al professionista delegato anche successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015*;
- l'eventuale volontà di avvalersi di un mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto

dall'art. 585 c.p.c.;

- 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;

- ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008 n. 37 e del d.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., 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/lotto 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 **“E.I. N. 281/2018 Trib. PA Avv. Manuela Gattuso – cauzione Lotto (INDICARE IL NUMERO DEL LOTTO)”** 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 (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è invece necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile per i casi ivi disciplinati, in ogni caso presenziando all'udienza per l'aggiudicazione definitiva con l'esibizione e la consegna al professionista delegato dell'originale dell'anzidetta dichiarazione);

- 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 il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di minore, di inabilitato o interdetto, di soggetto sottoposto ad amministrazione di sostegno, 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 (e cioè inferiore all'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 (www.garavirtuale.it)

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, **entro le ore 13:00 del 08 luglio 2024** (giorno antecedente alla data fissata per la vendita), 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@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 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 seguente Causale ***“versamento cauzione lotto (INDICARE IL NUMERO DEL LOTTO) R.G.Es.I. 281-2018 Trib. PA”***. 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 “ESEC.IMM.N.281/2018 R.G.ES.Trib. di Palermo Avv. Manuela Gattuso”**, intrattenuto presso UniCredit S.p.A. Filiale 28678 Palermo Libertà e recante **codice IBAN IT56R0200804638000106556854**;
- 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 la piattaforma *www.garavirtuale.it* attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:00 mediante i mezzi di contatto previsti nella Home alla voce "contatti assistenza vendite".

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 (e cioè inferiore all'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.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma

analogica, previa esibizione al Professionista Delegato di prova della tempestiva presentazione 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 con riferimento a ciascun lotto 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 ciascun lotto 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 **09 luglio 2024 alle ore 16:30**, avanti al professionista delegato, presso il proprio studio in Palermo, Via Marchese di Villabianca n. 95, 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 di esse 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 procedente 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 procedente 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 avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista e distintamente per ciascun lotto in vendita, 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 a quella indicata per

ciascun lotto.

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 **2 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 (120) dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), tramite bonifico bancario sul conto intestato a **"ESEC. IMM. N.281/2018 R.G.ES. Trib. di Palermo Avv. Manuela Gattuso"**, intrattenuto presso UniCredit S.p.A. Filiale 28678 Palermo Libertà e recante **codice IBAN IT56R0200804638000106556854**", con la Causale **"Proc. Esec. Imm. n. 281/2018 R.G. Es. versamento saldo prezzo lotto (INDICARE IL NUMERO DEL LOTTO AGGIUDICATO)"**, ovvero mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a **"E.I. N. 281/2018 Trib. PA Avv. Manuela Gattuso – saldo prezzo lotto (INDICARE IL NUMERO DEL LOTTO AGGIUDICATO)"**.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, 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 **"ESEC. IMM. N.281/2018 R.G.ES. Trib. di Palermo Avv. Manuela Gattuso"**, intrattenuto presso UniCredit S.p.A. Filiale 28678 Palermo Libertà e recante **codice IBAN IT56R0200804638000106556854**", con la Causale **"Proc. Esec. Imm. n. 281/2018 R.G. Es. versamento spese di trasferimento lotto (INDICARE IL NUMERO DEL LOTTO AGGIUDICATO)"**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"E.I. N. 281/2018 Trib. PA Avv. Manuela Gattuso – spese lotto (INDICARE IL NUMERO DEL LOTTO AGGIUDICATO)"**, 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, delle perizie di stima dei lotti 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 nelle perizie 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 DEI LOTTI

Situazione urbanistica del lotto 1:

A. Il fabbricato per civile abitazione, entro cui ricadono le unità immobiliari sottoposte a pignoramento, risulta essere stato edificato in forza della **Licenza edilizia n. 989 del 22/08/1964** (progetto approvato dalla C.E. comunale in data 16/06/1964). Relativamente alla porzione del piano terra dove insiste l'immobile in esame, il progetto prevedeva un locale con accesso dalla via Pitrè ed un appartamento prospiciente i fronti interni con ingresso dall'androne condominiale.

B. L'edificio è sprovvisto del certificato di abitabilità/agibilità.

C. In esito all'istanza di accesso atti prot. n. AREG/0064192 del 26/01/2023 si è reperita presso gli archivi dell'Ufficio Condonò Edilizio del Comune di Palermo **domanda di condono ex L. 47/85 prot. n. 2613/bis del 30/04/1986**, per le opere abusive - risalenti al 1965 e, dunque, all'epoca della costruzione - realizzate sull'intero fabbricato in difformità dalla licenza edilizia n. 989 del 22/08/1964.

Dalla perizia di stima del lotto 1 si evince che nell'immobile pignorato sono presenti alcune difformità rispetto al progetto allegato alla detta istanza di sanatoria, che dovranno essere regolarizzate. Per i relativi dettagli si rinvia alla perizia di stima agli atti.

Situazione urbanistica del lotto 2:

L'immobile sottoposto a pignoramento occupa il piano terra di un fabbricato di antica costruzione privo dell'originario titolo edilizio abilitativo e del certificato di abitabilità/agibilità in quanto edificato in data antecedente all'emanazione della Legge Urbanistica n. 1150/1942. L'edificio, infatti, è distinguibile nel rilievo aerofotogrammetrico O.M.I.R.A. del 1939 e lo stato originario e la consistenza dell'unità immobiliare sono documentabili attraverso la planimetria catastale di primo impianto presentata agli atti del Catasto Fabbricati in data 11/11/39.

In epoca successiva l'unità immobiliare è stata interessata da rilevanti interventi edilizi ed è stata reperita agli atti dell'Ufficio Condonò Edilizio del Comune di Palermo **domanda di sanatoria ex L. 47/85 prot. n. 2611/bis del 30/04/1986**. Tuttavia, alla luce delle difformità riscontrate tra lo stato attuale del bene e la planimetria catastale del 1986, si deve concludere che l'immobile è stato oggetto di trasformazioni intervenute successivamente alla data dell'istanza di condono e, pertanto, richiamando il contenuto della circolare n. 4/2022 Assessorato Territorio e Ambiente - Dipartimento Urbanistica della Regione Siciliana, ai fini del completamento dell'iter istruttorio della detta sanatoria

occorrerà provvedere preventivamente al ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quello risalente alla data di presentazione della domanda n. 2611/bis del 30/04/1986.

Dalla perizia di stima del lotto 2 si evince che nell'immobile pignorato sono presenti ulteriori difformità, che dovranno essere regolarizzate. Per i relativi dettagli si rinvia alla perizia di stima agli atti.

Per tutto quanto qui non espressamente indicato, si rimanda alle relazioni di stima predisposte dall'esperto Arch. Pietro Riolo per ciascun lotto.

Per quanto riguarda la specifica degli oneri necessari alla complessiva regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili in oggetto si rinvia nel dettaglio alle stesse perizie di stima riguardanti ciascun lotto.

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.

Le relazioni tecniche su citate potranno essere consultate dagli interessati sui siti internet: *astegiudiziarie.it*; *asteannunci.it*, *asteavvisi.it*, *canaleaste.it* e *rivistaastegiudiziarie.it*.

10) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, 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'attestazione di cui all'art. 29 della Legge n. 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie. Ad ogni modo l'elaborato peritale sopra richiamato

concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata. Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

Disponibilità dei beni: Gli immobili sono entrambi liberi.

Oneri condominiali inerenti i lotti in vendita:

Il lotto 1 fa parte di un fabbricato per il quale non è stato al momento costituito un condominio e non sono state fornite informazioni circa le spese condominiali afferenti alle parti comuni.

Il lotto 2 è parte di un fabbricato in condominio ed è formalmente pervenuta alla sottoscritta informazione dall'amministrazione condominiale di un debito complessivo a carico dell'immobile pignorato, per morosità pregressa anche afferente delibere per lavori straordinari, pari alla data del 31/08/2023 ad €. 52.984,31.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al Custode Giudiziario.

11) I lotti saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, 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 pregiudizievoli gravanti su ciascun 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. Manuela Gattuso, con studio sito in Via Marchese di Villabianca n. 95 – 90143 Palermo, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (tel. 091 587296 - cell. 392 7444672 - email

avvocatogattuso70@gmail.com - pec manuelagattuso@pecavvpa.it).

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare 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. Eventuali richieste di visita dovranno essere avanzate entro e non oltre 5 giorni prima della data fissata per la vendita.

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*;
- sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom, e precisamente sui siti internet *asteannunci.it*, *asteavvisi.it*, *canaleaste.it* e *rivistaastegiudiziarie.it*.

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. La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nelle relazioni peritali afferenti ciascun lotto.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PALERMO, 27 maggio 2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Manuela Gattuso