

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. 191/2022**, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. **MANUELA GATTUSO** (Delega n. 22/2024), con studio in Palermo, *Via Marchese di Villabianca n. 95*.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

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

(I 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 ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la **prima vendita** senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza *ex art. 41 T.U.B.*;
- vista la perizia dell'Arch. Stefania Martino, qui da intendersi integralmente richiamata per iscritto;

- determinato il prezzo base d'asta nei termini che seguono, non ritenendosi di doversi discostare dai risultati della stima effettuata dall'Esperto Stimatore nominato dal G.E.;

a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **05 novembre 2024 alle ore 16:00**, 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

I° 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)**, del seguente bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di Appartamento sito in Palermo nel Cortile Scalilla n. 45, composto da nove vani catastali distribuiti tra piano terzo, quarto e quinto (lastrico solare), e precisamente l'appartamento sito al piano terzo, compreso piccolo ammezzato al piano quarto e terrazza di copertura soprastante l'appartamento. In particolare l'unità abitativa si compone di un ingresso, un soggiorno, tre camere, di cui una con servizio igienico, una cucina abitabile con annessa veranda (ricavata chiudendo un terrazzino), oltre un terrazzo a quota, prospettante su Via S. Agostino, dalla cucina abitabile si accede ad un servizio igienico posto a quota ribassata rispetto all'appartamento, sempre dalla cucina una piccola rampa di scala in salita conduce ad un piccolo ammezzato al piano 4°, dal quale si accede con una piccola rampa di scala al terrazzo soprastante l'appartamento; il tutto confinante con Via S. Agostino, con Cortile Scalilla e con edificio limitrofo (particelle 332 e 333); il tutto identificato all'Agenzia del Territorio di Palermo - Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo - al **foglio 131, particella 331 sub. 7 e 334 sub. 7 graffate**, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 9 e sup. cat. tot. mq. 167, di cui escluse aree scoperte mq. 145, Rendita Euro 316,07 – Cortile Scalilla n. 45, piano 3-4-5.

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

1) Il **prezzo base**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **€. 166.000,00**.

L'**offerta minima** efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€. 124.500,00** (prezzo base detratto il 25%).

Il **rilancio minimo** in caso di gara non potrà essere inferiore a **€. 4.000,00**.

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

3) Modalità di presentazione delle offerte

A) OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA (CARTACEA)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13:00 del giorno 04 novembre 2024** (giorno antecedente alla data fissata per la vendita), **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 13:00 e dalle ore 16:30 alle ore 19:30 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;
- 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 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 **"ESEC.IMM. N. 191/2022 R.G.E.S. Tribunale di Palermo Avv. Manuela Gattuso – LOTTO UNICO"**, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;

- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge (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 (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 04 novembre 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 Causale **“Versamento Cauzione lotto unico R.G.Es.Imm. 191-2022 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. 191/2022 R.G.ES. Trib. di Palermo Avv. Manuela Gattuso”, intrattenuto presso UniCredit S.p.A. Filiale 28678 Palermo Libertà e recante codice IBAN *IT98X0200804638000107013691*;**
- 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 il lotto (offerta minima efficace) e nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

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

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

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 per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il

trasferimento è fatto a favore del creditore.

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo il giorno **05 novembre 2024 alle ore 16:00**, 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, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e/o presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara sincrona mista.

Al riguardo, si precisa quanto segue:

In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione *ex art. 588 c.p.c.* (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) - contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per

l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione della migliore offerta**, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad €. **4.000,00** (misura del rilancio).

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 dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte

di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a ***“ESEC.IMM. N. 191/2022 R.G.ES. Trib. di Palermo Avv. Manuela Gattuso”***, intrattenuto presso UniCredit S.p.A. Filiale 28678 Palermo Libertà e recante **codice IBAN *IT98X0200804638000107013691***, con la Causale ***“Proc. Esec. Imm. n. 191/2022 R.G.ES. versamento saldo prezzo lotto unico”***, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a ***“E.I. N. 191/2022 R.G.ES. Trib. di Palermo Avv. Gattuso Manuela – saldo prezzo lotto unico”***, da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, 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. 191/2022 R.G.ES. Trib. di Palermo Avv. Manuela Gattuso”***, intrattenuto presso UniCredit S.p.A. Filiale 28678 Palermo Libertà e recante **codice IBAN *IT98X0200804638000107013691***, con la Causale ***“Proc. Esec. Imm. n. 191/2022 R.G.ES. versamento spese di trasferimento lotto unico”***, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a ***“E.I. N. 191/2022 R.G.ES. Trib. di Palermo Avv. Gattuso Manuela -spese lotto unico”***, da consegnare al professionista delegato.

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

Nell'ipotesi di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la

decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

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

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

7) Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell'offerta (sia telematica che analogica/cartacea) e la partecipazione alla vendita presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega (così come eventualmente integrata e/o modificata con le disposizioni emesse con le circolari dei Giudici dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Palermo), dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.

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

relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica.

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto Arch. Stefania Martino, ove è stato rilevato quanto segue:

Dalle indicazioni contenute in perizia si evince che (testo letterale): *“L'immobile fa parte di un fabbricato di antica costruzione (probabilmente dell'800) realizzato sicuramente in data antecedente al 1942 (Prima Legge Urbanistica n.1150 del 17.08.1942), pertanto non dotato di Licenza Edilizia, né di certificato di abitabilità. Ciò è desumibile dalle cartografie storiche di Palermo, dalle caratteristiche storico architettoniche del palazzo e dello stesso immobile, dagli atti di provenienza oltre che dalla planimetria catastale, con data di presentazione del 31.12.1939 (cfr. all.4). L'immobile ricade all'interno del Centro Storico di Palermo, fa parte del **Piano di Recupero “S.Agostino”** ed è classificato come Edilizia Residenziale da sottoporre a Manutenzione Straordinaria, Restauro e Ristrutturazione Edilizia.*

L'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia che hanno comportato anche interventi strutturali, con apertura vani nella muratura portante ed hanno modificato la distribuzione interna dell'appartamento, con spostamento dei servizi. Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Palermo, non risulta presentata alcuna richiesta di Autorizzazione, né alcuna Comunicazione relativa alla diversa distribuzione interna, né alla chiusura e copertura del terrazzino esistente, né eventuale domanda di sanatoria. Tali lavori sono stati pertanto realizzati senza alcun titolo edilizio. (cfr. all.8)

Sussistendo le condizioni per l'applicazione della SCIA in Sanatoria (ex art.37 D.P.R.380/01) l'aggiudicatario potrà provvedere alla presentazione di una Scia (lettera f) in Sanatoria (ai sensi dell'art.37 D.P.R. 380 del 06/06/2001).”

Quindi, dalla perizia si evince che nell'immobile pignorato, di antichissima costruzione e facente parte del centro storico di Palermo, sono presenti alcune difformità rispetto alla planimetria, che dovranno essere regolarizzate.

Per quanto riguarda la specifica degli oneri necessari alla complessiva regolarizzazione urbanistica e catastale si rinvia nel dettaglio alla stessa perizia di stima; gli stessi sono stati detratti dal valore base

dell'immobile e risultano ammontare ad €. 6.000,00.

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

La relazione tecnica su citata potrà essere integralmente consultata dagli interessati sui siti internet: *astegiudiziarie.it*; *asteannunci.it*, *asteavvisi.it*, *canaleaste.it* e *rivistaastegiudiziarie.it*.

10) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

L'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 dell'immobile 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 del bene: L'immobile è attualmente occupato.

Oneri condominiali: L'immobile non è parte di un condominio.

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) Il lotto sarà trasferito libero 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 sull'immobile trasferito.

In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. 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 nella relazione peritale.

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

PALERMO, 16 agosto 2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Manuela Gattuso