

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione dott.ssa Grazia Giuffrida

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. **73/2019**, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Doriana Angelo (Delega vend. n. 317/2022), con studio in Palermo, Via Mariano Stabile n. 221,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SENZA INCANTO
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

II° esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Doriana Angelo,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 14.12.2022 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 Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., che opererà con il proprio portale;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c. nonché l'ammissione della Procedura al patrocinio a spese dello Stato con provvedimento del Giudice Delegato del 16/1/2019 adottato ai sensi dell'art. 144 D.P.R. n. 115/2002;
- visto il provvedimento reso in data 09.09.2024 dal Giudice dell'Esecuzione che ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita al medesimo prezzo base d'asta del precedente esperimento di vendita, tenuto conto dell'intervenuto dissequestro del bene;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del sotto indicato compendio pignorato;

AVVISA CHE

il giorno **20 dicembre 2024 alle ore 10:00** in Palermo presso la Sala aste di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., sita a Palermo in Via Noto, 34 (piano ammezzato, scala A) nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio

2015, n. 32, tramite gestore delle vendite telematiche, Aste Giudiziarie InLinea S.p.A, del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO 2 (contraddistinto nella perizia di stima come lotto unico): piena proprietà di appartamento sito a Palermo, Via Ruggero Settimo n. 73, piano terzo, composto, al primo livello, da sei vani, corridoio-veranda, cucina e due wc, e con mansarda-sottotetto suddivisa attualmente in due vani, il tutto per una superficie complessiva pari a circa 280 mq commerciali, con una superficie coperta di mq. 232,00 al primo livello; la superficie complessiva dei balconi è pari a mq. 6,00; la mansarda-sottotetto è estesa mq. 64,00, con altezza media di mt. 3,00.

L'immobile si trova allo stato grezzo, di cantiere, interamente da definire; è censito al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 123, particella 35, sub. 19, piano 3, categoria A/2, classe 6, consistenza 10,5 vani, rendita € 1.274,36. L'immobile, nello stato in cui oggi si trova, è da regolarizzare, poiché i lavori fino ad oggi eseguiti non sono conformi alle comunicazioni a suo tempo effettuate alle autorità competenti.

Si precisa che vi sono quote condominiali impagate a carico del lotto in vendita ai sensi dell'art. 67, comma 4, disp.att. c. c.

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 **€ 416.000,00**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 312.000,00 (prezzo base detratto il 25%)**. In caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori a **€ 20.000,00**.

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 tale riguardo si precisa che l'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 19 dicembre 2024**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Doriana Angelo a Palermo, in Via Mariano Stabile n. 221.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Doriana Angelo in Palermo, Via Mariano Stabile n. 221, dalle ore 10,00 alle ore 13,00 e dalle ore 16,00 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 10,00 fino alle ore 13,00.

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

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

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore **a giorni 120**;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla

produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a ***“ESEC. IMM. N. 73/2019 TRIBUNALE DI PALERMO”***, con indicazione del numero del lotto per cui si partecipa, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

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

- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;

- se società o altro ente, visura camerale aggiornata (non oltre tre mesi prima della presentazione dell'offerta) dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;

- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

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

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

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, entro le ore **13,00 del GIORNO ANTECEDENTE LA 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.astetelematiche.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” con indicazione del lotto per cui si partecipa.** 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. 73/2019 Tribunale di Palermo”, intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice iban IT 48 D 02008 04642 000106630577;**

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

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

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

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- telefono 0586.20141;
- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

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

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

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

4) Istanze di assegnazione

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 20 dicembre 2024, alle ore 10,00**, presso la Sala Aste di Aste Giudiziarie InLinea S.p.a. sita a Palermo, Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **www.astetelematiche.it**.

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

B) Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.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 in Sala Aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line 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 **€ 20.000,00 per il lotto per cui si partecipa**.

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, dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), tramite bonifico bancario sul conto intestato a ***“Esec. Imm. n. 73/2019 Tribunale di Palermo”, intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice iban IT 48 D 02008 04642 000106630577; con la causale “Proc. Esec. Imm. n. 73/2019 RGEs. versamento saldo prezzo (con indicazione del numero del lotto oggetto di aggiudicazione)”***, ovvero mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a ***“Esec. Imm. n. 73/2019 Trib. Palermo – saldo prezzo (con indicazione del numero del lotto oggetto di aggiudicazione)”***.

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. 73/2019 Tribunale di Palermo”, intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice iban IT48D0200804642000106630577, con la causale “Proc. Esec. Imm. n. 73/2019 RGEs. versamento spese (con indicazione del numero del lotto oggetto di aggiudicazione)”***, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a ***“Esec. Imm.***

n. 73/2019 Tribunale di Palermo – spese (con indicazione del numero del lotto oggetto di aggiudicazione)”, 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 riporta stralcio della relazione di stima predisposta dall'esperto stimatore, Arch. Antonino Di Maria, ove è stato rilevato quanto segue: << l'appartamento fa parte di un palazzo storico, edificato nella seconda metà del 1800 si precisa che non vi sono ovviamente tracce di concessioni edili, bensì solo notizie storiche, e in riferimento ad eventuali certificati di abitabilità si rimanda a nuove certificazioni, emesse, nel rispetto delle normative oggi vigenti, laddove sono state eseguite opere di recenti ristrutturazioni. In riferimento ai lavori di ristrutturazione avviati e poi sospesi nel 2012 all'interno dell'appartamento oggetto di questa analisi, la ricerca effettuata presso gli archivi degli uffici tecnici comunali ha mostrato che è stata presentata una "Comunicazione per opere interne ex art. 9 L.R. 37/85" (*Allegato n. 6*) in data 24/02/2011, prot. 149495, a cura dell'attuale proprietario _____ completa delle dichiarazioni di rito solitamente inserite in quella tipologia di richieste, e accompagnata dalla "Relazione Tecnica Asseverata" e relative tavole grafiche firmate dal progettista allora incaricato (*Allegati nn. 7 - 8*). Tale comunicazione descriveva, con la Relazione Tecnica, le opere da realizzare: "*rifacimento dei massetti, rifacimento della pavimentazione, dei bagni, della cucina, sostituzione degli infissi, tinteggiatura delle pareti*" nonostante la tavola grafica allegata mostrasse anche interventi di demolizione e ricostruzione atte a modificare la configurazione spaziale di alcuni ambienti, peraltro, a partire da uno stato di fatto che non coincideva con la planimetria catastale. A quella comunicazione è seguita, in data 21/06/2011 prot. 465696, una richiesta di chiarimenti, da parte del competente ufficio comunale, "*in merito agli interventi previsti e in merito ad alcune difformità rilevate dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rappresentato negli allegati*

grafici" e l'invito a produrre "... dettagliata documentazione fotografica del fronte di retrospetto ..." (Allegato n. 9). In data 18/08/2011 con prot. 590251, venivano trasmessi da parte del proprietario i documenti richiesti (Allegato n. 10).

Le difformità riscontrate riguardavano certamente, come già evidenziato al paragrafo "*QUESITO N. 3*", il fatto che sulla planimetria catastale non risultavano presenti il balcone della cucina e il bow window del vano 6 (entrambi sul retrospetto) i quali, invece, risultavano sulla planimetria dello stato di fatto e di progetto. Al di là di quelle difformità si è però constatato che in tutta la documentazione allora presentata, coerentemente con quanto riporta la planimetria catastale, non si fece cenno dell'esistenza del piano mansarda-sottotetto e conseguentemente della sua ristrutturazione a partire dallo stesso solaio. Oggi si deve, quindi, affermare che i lavori di ricostruzione del solaio tra il primo livello dell'appartamento e il livello mansarda-sottotetto, nonché della scala di collegamento in calcestruzzo armato, sono stati eseguiti al di fuori di una corretta progettazione e in assenza di opportune comunicazioni agli uffici preposti. L'ubicazione della scala di collegamento ha inoltre variato l'assetto planimetrico del progetto presentato al Comune con la comunicazione sopra citata. Si sarebbe dovuta ufficializzare e regolarizzare catastalmente l'esistenza del piano mansarda-sottotetto e successivamente inserire le opere previste all'interno della progettazione dichiarata, ma evidentemente si preferì continuare ad omettere ciò che catastalmente non risultava inserendolo, tuttavia, nella corposa opera di ristrutturazione. Alla luce di quanto detto, si deve quindi affermare che i lavori eseguiti fino alla loro sospensione non sono regolari e, in particolare, quelli che riguardano il livello mansardasottotetto sono opere realizzate senza alcun titolo. In più, trattandosi di interventi strutturali, sarebbe stato anche opportuno avvalersi dell'operato di un tecnico strutturista. Oggi, prima di riprendere i lavori di ristrutturazione, bisognerebbe presentare una nuova progettazione, a partire dalla regolarizzazione dello stato di fatto. In tal modo si potrà valutare l'esistenza o meno della scala di collegamento così come appare. Le spese tecniche della nuova progettazione e della regolarizzazione delle opere eseguite sono stimate forfettariamente in € 8.500,00 che verranno detratte, in conclusione, dalla stima complessiva dell'immobile.>>

Inoltre, l'esperto stimatore al quesito 3, al quale si rimanda integralmente, rileva la presenza di alcune difformità catastali consistenti nella diversa distribuzione degli ambienti interni, nella

mancata rappresentazione, nella planimetria catastale, del balcone della cucina, del bow window (corridoio veranda) e del piano mansarda sottotetto. Tutte queste difformità, secondo quanto si evince dalla relazione di perizia, sono regolarizzabili in Catasto predisponendo un'opportuna pratica di aggiornamento planimetrico, il cui costo per le spese tecniche è stato detratto dal valore di stima.

Per ogni informazione tecnica e urbanistica relativa al lotto in vendita si rimanda alla perizia di stima sopra citata, a firma dell'Arch. Antonino Di Maria, documento che potrà essere consultato dagli interessati, completo di planimetrie e fotografie, sui siti www.portalevenditepubblichegiustizia.it, www.astegiudiziarie.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e sui portali collegati al servizio aste.click di Edicom.

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.

STATO OCCUPAZIONALE: il bene è libero.

11) Il lotto sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al Delegato per la fase di trasferimento del bene (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative

spese generali (nella misura di legge), oneri fiscali e previdenziali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e l'imposta sul valore aggiunto, ove dovuta. Sono, invece, a carico della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

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

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Doriana Angelo, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (tel. 0917786734; dorianaangelo1@gmail.com).

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita dovranno pervenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato ed entro e non oltre il termine di 7 (sette) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Si precisa che le visite saranno consentite esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni di cui alla circolare n. 5/2020 emessa dai Giudici della Sesta Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Palermo in data 24/9/2020 che qui di seguito si indicano:

- la visita sarà consentita esclusivamente alla persona che ha presentato la relativa richiesta e con la partecipazione di un solo accompagnatore;
- l'interessato e l'eventuale accompagnatore dovranno rispettare rigorosamente l'orario di visita comunicato dal Custode;
- la visita dovrà svolgersi mantenendo la distanza interpersonale di almeno un metro e alla costante presenza del custode giudiziario o del suo delegato; inoltre ai visitatori non è consentito spostarsi autonomamente da un ambiente all'altro e toccare le superfici (quali, a titolo esemplificativo, arredi, porte, finestre e maniglie);
- il mancato rispetto delle suddette prescrizioni legittimerà il custode a negare l'accesso al visitatore.

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.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it www.rivistaastegiudiziarie.it; www.asteanunci.it, www.asteavvisi.it e sui portali collegati al servizio aste.click di Edicom servizi.

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

Palermo, 30 settembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Doriana Angelo