

Marina Gorgone

AVVOCATO

Viale Croce Rossa n.81 - 90146 Palermo
Cellulare 3471230103 - Tf. E Fax 091524671 - Tf 0918887758
PEC: marinagorgone@pecavvpa.it - E-mail: avv.m.gorgone@gmail.com

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

Procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. n.113/2023, delegata per le operazioni di vendita all'Avvocato Marina Gorgone (Delega Vendita n.198/2024), con studio in Palermo, Viale Croce Rossa n.81.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

I ESPERIMENTO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Marina Gorgone,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 26.09.2024 con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c.;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina, nonché le circolari emesse dai Sigg.ri Giudici della Sezione Esecuzioni Immobiliari;
- visti gli artt.569 e ss. c.p.c., nonché la normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp. att. c.p.c. ed il decreto del Ministro della Giustizia del 26.02.2015 n.32;
- visto il D.L. 83/2015 convertito in legge n.132/2015;
- vista la nomina quale gestore della vendita telematica della società Edicom, che opererà con il proprio portale (www.garavirtuale.it);
- 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.;

AVVISA

che il giorno **17 Dicembre 2024 alle ore 15:30 e ss.** presso la Sala Aste della Edicom s.p.a., sita a Palermo in Via Generale Arimondi n.2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.garavirtuale.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 26.02.2015, n.32, **tramite gestore delle vendite telematiche Edicom s.p.a.**, del compendio immobiliare pignorato:

LOTTO UNICO) *Piena proprietà dell'immobile sito in Terrasini (PA), via Cala Rossa n. 26, piano terra, esteso 182,00 mq di superficie commerciale. Al N.C.E.U. di Terrasini, foglio 3, particella 213, cat. A/3.*

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 **€ 171.441,00 (euro cento settantunomila quattrocento quarantuno/00)** per il lotto **UNICO**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt.571 e 572 c.p.c., è pari ad € 128.580,75 per il lotto unico (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore **ad € 7.000,00 (euro settemila/00)**.

2) Tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt.576 e seguenti c.p.c., si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato, nel rispetto delle misure legate all'evoluzione della situazione epidemiologica in atto, in ossequio alle disposizioni ampliative e/o restrittive che verranno via via assunte al livello statale e/o regionale, e con l'adozione delle necessarie precauzioni igieniche, ivi inclusi dispositivi di protezione individuale.

3) 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.

4) **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:**

A) OFFERTE DI ACQUISTO ANALOGICHE (CARTACEE)

L'offerta analogica (cartacea) dovrà essere effettuata in carta legale (bollo attualmente da € 16,00) e presentata, unitamente alla cauzione, in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, dall'istante o da altra, diversa persona, che verrà previamente identificata a mezzo esibizione di valido documento d'identità, **presso lo studio del professionista delegato Avv. Marina Gorgone, sito in Palermo, Viale Croce Rossa n.81, Scala F, entro le ore 19:00 del giorno 16 Dicembre 2024, a pena di inefficacia.** A tal fine si comunica che lo studio del Professionista delegato riceve nei giorni di lunedì e mercoledì, con esclusione dei giorni festivi e prefestivi, dalle ore 16:00 alle ore 19:30, previo appuntamento telefonico. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 16:00 fino alle ore 19:00. Durante il perdurare dello stato di emergenza pandemica, l'ingresso in studio per il deposito della busta contenente l'offerta **non sarà consentito ai soggetti sprovvisti degli appositi dispositivi di protezione individuale,** da procurarsi a cura degli stessi, prima dell'ingresso in studio, e che dovranno essere regolarmente indossati per l'intera durata della permanenza all'interno dei locali.

All'atto del deposito, sulla busta saranno indicate, a cura dell'addetto alla ricezione: le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data della vendita nonché la data e l'orario della presentazione della busta. 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.

Il mancato rispetto del suddetto termine determinerà l'inefficacia dell'offerta.

L'offerta, 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 (nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio) con l'indicazione se persona fisica del codice fiscale e dello stato civile e, se coniugato, dichiarazione in ordine al regime patrimoniale, ovvero, se società o altro ente, denominazione, sede legale, partita IVA ed identificazione del legale rappresentante;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.;
- l'indicazione del referente della procedura e la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- la descrizione, i dati catastali ed il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- il prezzo offerto che, **a pena di inefficacia**, non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art.572 c.p.c.);
- il modo ed il termine, non prorogabile, per il versamento del saldo prezzo, che non potrà comunque essere superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto a titolo di multa nel caso di mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal comma 2 dell'art.587 c.p.c.;
- la data, l'istituto emittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile (**da allegarsi, a pena di inefficacia, alla offerta medesima**) per il versamento della cauzione ed **intestato a "Procedura esecutiva n.113/2023 R.G. Es. – numero lotto - cauzione"**;
- l'espressa dichiarazione di avere preso integrale visione ed averne così conoscenza della perizia di stima, delle successive integrazioni, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega così come modificata a seguito delle disposizioni emesse dai Giudici dell'Esecuzione presso il Tribunale di Palermo, di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto, di diritto ed urbanistico dell'immobile, nonché la effettiva consistenza del bene staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio;
- l'esplicita dispensa degli 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;

- l'elezione di domicilio o la dichiarazione di residenza nella circoscrizione del Tribunale di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.);

- la dichiarazione dell'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo, in caso di aggiudicazione definitiva, così come previsto dall'art.585 c.p.c.;

- perdurando lo stato di emergenza pandemica, la dichiarazione di essere a conoscenza e l'impegno ad osservare e rispettare le disposizioni delle Autorità statali e/o locali e dei protocolli applicativi per il contrasto ed il contenimento della diffusione del virus Covid - 19 (in tema di accesso, spostamenti, distanza di sicurezza, utilizzo di strumenti di protezione individuale e corretta prassi igienica nei luoghi chiusi, quali gli studi professionali);

- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato a **“Procedura esecutiva n.113/2023 R.G. Es. – numero del lotto - cauzione”** di importo pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

- in caso di offerente persona fisica, copia del documento di identità in corso di validità, nonché copia del codice fiscale (sia dell'offerente, sia del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione). Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;

- se l'offerente è una società o da altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza ed i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante. Qualora la società non preveda nel proprio oggetto sociale

quello di acquistare beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione all'eventuale gara;

- se l'offerta è presentata nell'interesse di un minore, essa dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori esercenti la potestà genitoriale, e dovrà essere allegata la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, e dovrà essere corredata dalla preventiva autorizzazione dell'Autorità Giudiziaria competente;

- se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, alla stessa dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

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.

L'offerta è 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 nei tempi, nella misura minima e con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

Nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno circolare e/o del vaglia postale depositato presso lo studio del Professionista delegato.

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA. Gestore della Vendita Edicom.

Le OFFERTE DI ACQUISTO TELEMATICHE dovranno essere presentate **entro le ore 19:00 del giorno 16 Dicembre 2024, a pena di inefficacia**, tramite il modulo web **“Offerta Telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed al quale è possibile accedere tramite la scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.garavirtuale.it**. L'offerta d'acquisto telematica, unitamente ai documenti alla stessa allegati, dovrà essere depositata

secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) inviandola esclusivamente all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. Essa si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia e dovrà essere sottoscritta con firma digitale, ai sensi dell'art.12, comma 5 del D.M. n.32/2015.

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 di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti, nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, comma 5, secondo periodo, D.M. n.32/15).

A norma degli artt. 12 ss. del D.M. 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) da pagarsi tramite il servizio “pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio), nonché il codice fiscale e/o la partita IVA. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art.12 n.2 del D.M. n.32 del 26.02.2015. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- l'indicazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;

- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base (offerta minima efficace);

- il termine, non prorogabile, per il versamento del saldo prezzo e delle spese, che non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione e che sarà, comunque, soggetto alla sospensione feriale dal 1 al 31 agosto;

- l'importo versato a titolo di cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto.

Detto versamento dovrà essere eseguito **esclusivamente** tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.113/2023 Rg. Es. al seguente codice

IBAN IT09 V030 3204 6010 1000 1043 368 (CREDEM) con la causale **“Proc. Esecutiva n.113/2023 R.G.ES., versamento cauzione” ed indicazione del numero di lotto per il quale**

l'offerta è presentata. Ai fini della validità dell'offerta il suddetto bonifico dovrà essere effettuato

in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di

vendita telematica. Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario – non risulterà

accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

- la data, l'orario e il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico.

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

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica (qualora istituita) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati al presente avviso per l'offerta analogica, oltre alla 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 formulata da più persone, la stessa dovrà essere corredata da copia della procura rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che effettua l'offerta (titolare della casella di posta elettronica certificata tramite la quale viene effettuata la stessa) e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta è inefficace se risulterà presentata 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 nei tempi, nella misura minima e con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita. Per cauzione non versata si intende 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

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 ore 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Venezia- Mestre: Tel. 041.5369911 fax 041.5361923;
- sede di Palermo: Tel. 091.7308290 fax 091.6261372;
- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it ed e-mail: info@garavirtuale.it.

5) **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.

6) CELEBRAZIONE DELLA VENDITA.

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo in data **17 Dicembre 2024 alle ore 15:30 e ss.**, presso la Sala Aste della Edicom, sita a Palermo in Via Generale Arimondi n.2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore www.garavirtuale.it.

In presenza di offerte analogiche (cartacee), il professionista delegato provvederà all'apertura delle buste ed all'esame delle stesse, nonché all'inserimento nella piattaforma del gestore. I soggetti 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 (30) 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, sia telematiche che analogiche, anche per quanto attiene alla cauzione versata, la completezza della documentazione richiesta ed a 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.

A tal fine, questi ultimi, unitamente alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti, sono convocati con il presente atto a partecipare alla deliberazione sulle offerte ed alle eventuali operazioni di gara, che avranno luogo lo stesso giorno dell'esame delle offerte.

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 precedente 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 ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente ed 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 criptate e/o analogiche valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta ritenuta più conveniente secondo i parametri di seguito indicati. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide

nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente avanti il 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:

A) 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 (anche nel caso in cui sia stata autorizzata e inserita nell'avviso di vendita la possibilità di rateizzazione), ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. 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.

B) In caso di adesione alla gara sincrona mista, che si svolgerà mediante offerte in aumento non inferiore ad **€ 7.000,00 (euro settemila/00) per il lotto unico** da effettuarsi entro il tempo massimo di tre minuti (180 secondi) l'una dall'altra, essa sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte *online* o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco dei tre (180 secondi) minuti successivi, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed invero, 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.

Ai sensi dell'art.572 c.p.c., **in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, 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 stabilito nell'ordinanza 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.

7) FASE SUCCESSIVA ALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario entro il termine indicato nell'offerta di acquisto (comunque non superiore al termine massimo di giorni 120) ovvero, in difetto di indicazione, entro il termine massimo di **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (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, direttamente sul conto intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.113/2023 Rg. Es. intrattenuto presso il CREDEM, Agenzia di Palermo, al seguente codice **IBAN IT09 V030 3204 6010 1000 1043 368**, con la causale **"Proc. Esecutiva n.113/2023 R.G.ES., con indicazione del lotto aggiudicato, versamento saldo prezzo"** ovvero a mezzo assegno circolare bancario non trasferibile intestato a **"Procedura Esecutiva Rg. Es. n.113/2023"**, con **indicazione del lotto aggiudicato, saldo prezzo**, da consegnarsi al 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, 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, specificando che soltanto l'80% di tale importo dovrà essere accreditato in

favore del creditore fondiario, 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 è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel diverso, 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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.113/2023 Rg. Es. al seguente codice **IBAN IT09 V030 3204 6010 1000 1043 368**, intrattenuto presso il CREDEM, Agenzia di Palermo, con la causale **“Proc. Esecutiva n.113/2023 R.G.ES., versamento spese”**, con **indicazione del lotto aggiudicato** ovvero a mezzo assegno circolare bancario non trasferibile intestato a **“Procedura Esecutiva Rg. Es. n.113/2023 SPESE”**, con **indicazione del lotto aggiudicato** da consegnarsi al professionista delegato.

In caso 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, 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, è autorizzato, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, a ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico di quest'ultimo. 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.

8) 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 le modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto, di diritto ed urbanistico del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.

9) 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 dall'Esperto Estimatore Arch. Fabrizio Bruno 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, ove necessario.

10) REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DELL'IMMOBILE.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che, per quanto risulta dalla relazione redatta dall'esperto (consulenza tecnico d'ufficio a firma dell'Arch. Fabrizio Bruno in atti alla quale si rimanda integralmente e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta), è precisato che, con riferimento al **LOTTO UNICO** nell'atto di donazione del 04/12/2001, notaio Antonio Marsala da Palermo, rep. n. 35061, dove, a pag. 3, rigo 20 e segg.

dello stesso, è riportato che: «... la donante, ai sensi del DPR 445/2000 dichiara che l'immobile oggetto del presente atto è stato costruito giusta licenza edilizia n. 78/968 del 21.8.1968. La donante dichiara che per le modifiche ulteriori effettuate in assenza di concessione edilizia, è stata presentata domanda di concessione in sanatoria al Sindaco del Comune di Terrasini, ai sensi della legge 47/85, in data 27.3.1986, prot. n. 458, e di aver pagato per intero la rata dell'oblazione relativa ... Dichiara e garantisce che la domanda di sanatoria oggi esibita e tutt'ora all'esame dei competenti uffici, non ha ancora ottenuto definizione e comunque non è intervenuto alcun provvedimento di diniego. Dichiarano ancora che nell'appartamento donato, non sono stati successivamente eseguiti lavori soggetti a concessione edilizia e che la zona non è soggetta a vincolo alcuno». Ciò premesso, ai fini della individuazione dell'esatta epoca di realizzazione dell'immobile in parola, in data 29.02.2024 l'esperto stimatore provvedeva a chiedere al Comune di Terrasini copia della concessione edilizia in sanatoria n.100/2002 rilasciata a (omissis) nata a Sciara (PA) il (omissis) e copia del certificato di abitabilità di cui all'istanza presentata in data 28.04.2003, prot. n. 5339, dall'odierno debitore esecutato. Con PEC del 08.04.2024 il Comune in parola trasmetteva allo scrivente copia della documentazione richiesta. Il bene in questione appare, pertanto, essere stato originariamente edificato in forza della licenza edilizia n. 78 rilasciata dal Comune di Terrasini in data 31.08.1968. Per lo stesso immobile risulta rilasciata, ai sensi dell'art.26 della L.R. 10.08.1985, n.37, la concessione in sanatoria n.100 del 01.07.2002, per la regolarizzazione di talune difformità rispetto alla licenza edilizia n. 76 sopra richiamata (diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di un solo piano in elevazione rispetto ai due piani previsti in progetto), e il certificato di abitabilità del 28.08.2003. Effettuato quindi il raffronto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo della domanda di condono edilizio sopra richiamata e lo stato dei luoghi rinvenuto in occasione del primo accesso del custode giudiziario (31.01.2024), si riscontravano talune difformità rispetto a quanto oggetto di condono così risultando il bene, oggi, nuovamente e parzialmente abusivo. Nello specifico, con riferimento alla planimetria dello stato reale dei luoghi in scala 1:100 redatta dall'ausiliario e riportata in allegato alla relazione di stima, si riscontrava: 1. la modifica della destinazione d'uso del vano ingresso in camera da letto anche tramite l'eliminazione del portoncino d'ingresso e la chiusura del relativo vano con muratura; 2. la realizzazione di una

nuova finestra nella cucina lungo il prospetto esposto a est; 3. la eliminazione della porta di accesso all'ambiente originariamente adibito a ingresso, dal corridoio, e la chiusura del relativo vano con muratura così da realizzare un nuovo ripostiglio (v. planimetria, punto C); 4. la modifica della destinazione d'uso dell'originario ripostiglio in servizio igienico. Per quanto concerne gli abusi edilizi di cui ai superiori punti 1 e 2, si tratta di difformità regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 (c.d. Sanatoria ordinaria) e dell'art. 14 della L.R. 10.08.2016, n. 16 (Permesso di costruire in sanatoria – Accertamento di conformità), aggiornata con la L.R. 06.08.2021, n. 23, di «*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. n.380/2001*». E ciò anche tenuto conto di quanto stabilito dal Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia - Sezione staccata di Catania (Sezione Seconda) con sentenza n.2657/2023 del 15.09.2023 che ha precisato come l'apertura o chiusura di porte e finestre o l'ampliamento di un vano finestra non rientrino fra gli interventi di manutenzione straordinaria, in quanto opere non di mero ripristino bensì modificatrici dell'aspetto degli edifici, dovendo le stesse essere ricomprese nella fattispecie della ristrutturazione edilizia per la cui realizzazione è necessario il rilascio del permesso di costruire in quanto determinanti un'oggettiva trasformazione della facciata dell'immobile Trattandosi comunque di opere che non hanno comportato aumento di superficie e di volumetria – circostanza per la quale non risulta possibile determinare l'importo della sanzione così come stabilita ai sensi dell'art. 36, co. 2, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, e dell'art. 14 della L.R. 10.08.2016, n. 16, e ss.mm.ii., in quanto il criterio di calcolo sancito da detto combinato disposto non appare applicabile – i costi per l'ottenimento del P.D.C.S. sono quelli valutati dall'esperto stimatore nella relazione di stima. Per quanto concerne gli abusi di cui ai superiori punti 3-4, l'eventuale aggiudicatario del bene potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 3, co. 2 lett. b) e co. 5, della L.R. 10.08.2016, n. 16, presentando una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) *tardiva* e provvedendo al pagamento di una sanzione pecuniaria per opere già eseguite così come indicata in relazione oltre diritti di istruttoria. I costi per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), che potrà essere

conseguita solo a seguito del rilascio della concessione in sanatoria, sono stimati in relazione oltre diritti di istruttoria.

Con riferimento a quanto previsto dal DM 22.01.2008 n.37, si fa presente che dalla relazione di stima agli atti della procedura è detto che gli impianti sono sottotraccia; quello elettrico appare non adeguato ai sensi del Decreto Ministeriale 22/01/2008, n. 37, e norma CEI 64-8, seppur dotato di interruttore magnetotermico differenziale (c.d. *salvavita*); i costi presunti per l'adeguamento di detto impianto si stimano pari a € 6.000,00 euro circa.

Di tutte le suddette circostanze, meglio riportate nelle perizie in atti alle quali si fa espresso rinvio e che si danno per conosciute all'atto della presentazione della offerta e/od ella domanda di partecipazione, si è comunque tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

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 di stima potrà essere consultata dagli interessati sui seguenti siti internet: sul sito internet astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

11) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, e meglio e più specificatamente descritti nella relazione dell'esperto stimatore 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'immobile di cui al lotto unico è attualmente occupato dal debitore esecutato. In ipotesi di immobili occupati in virtù di titolo non opponibile alla procedura e non ancora liberato, l'aggiudicatario avrà termine di giorni dieci dalla aggiudicazione per richiedere la liberazione del bene immobile a cura del custode giudiziario, con avvertimento che in difetto la custodia si intenderà esonerata dal provvedere a detta liberazione.

12) L'immobile 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 relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

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

13) VISITE ALL'IMMOBILE

Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al professionista delegato e custode giudiziario Avv. Marina Gorgone (cellulare 3471230103 – Tf. 0918887758 - Tf. e fax 091524671 - E-mail avv.m.gorgone@gmail.com – PEC: marinagorgone@pecavvpa.it) negli orari di ricevimento dalle ore 16:00 alle ore 20:00 dei giorni di lunedì e mercoledì, ad eccezione dei giorni festivi e prefestivi e di chiusura dello studio. 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>), esclusivamente attraverso la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato e che le stesse si svolgeranno nel rispetto delle vigenti misure di distanziamento sociale legate all'evoluzione della situazione epidemiologica in atto e con l'adozione delle necessarie precauzioni igieniche, compreso l'utilizzato di dispositivi di protezione individuale. A tal fine si precisa che il

custode giudiziario ovvero il suo delegato si riservano la facoltà di limitare l'accesso all'immobile ai fini della vista a non più di due soggetti per volta, che saranno dagli stessi previamente identificati.

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, ove esistenti - sui siti internet: astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom.

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

Palermo li 19.10.2024

Il Professionista Delegato

(Avv. Marina Gorgone)