

Avv. Maria Rosaria Cecala

Via Giuseppe La Farina n.13/C- 90141 - Palermo
Tel.: 091 306037 – 091 6263456 - Fax:091 348379
E-mail: mariarosaria.cecala@gmail.com; Pec: avv.mariarosariacecala@pec.it
P.IVA: 06 652870822

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

Procedura di espropriazione immobiliare n. **202/2022 di R. G. Es.**, delegata per le operazioni di vendita all'Avvocato Maria Rosaria Cecala (Delega n. 191/2024), con studio in Palermo, Via Giuseppe La Farina n° 13/C.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

I esperimento di vendita immobiliare

Il Professionista Delegato Avv. Maria Rosaria Cecala,

- vista l'ordinanza dell'III.mo Giudice dell'Esecuzione del 16/09/2024, 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 n. 32 del 26.02.2015;
- vista la nomina quale gestore della vendita telematica della società Edicom s.p.a., 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.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio



pignorato,

AVVISA

che il giorno **13 febbraio 2025 alle ore 16:00 e ss.**, presso la Sala Aste della società Edicom s.p.a., sita in Palermo nella 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 n. 32 del 26.02.2015, **tramite gestore delle vendite telematiche Edicom s.p.a.**, del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: “Piena ed intera proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Palermo nella Via Cartagine n. 15, piano ottavo, interno 18, salendo le scale a destra, composto da ingresso, salone, balcone, cucina, veranda, disimpegno, wc, camere da letto matrimoniale e singola. Censito nel C. F. del Comune di Palermo al foglio 47, p.lla 2245, sub 72, zona cens. 2, cat. A/3, classe 4, consistenza 5 vani, totale superficie 91 mq (totale escluse aree scoperte 89 mq), rendita euro 206,58”.

La vendita si terrà secondo le modalità, le condizioni ed i termini che di seguito si indicano:

1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € **122.000,00**, in ossequio alle disposizioni dei Sigg.ri GG. EEss. presso il Tribunale di Palermo nonché all'ordinanza di delega.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € **91.500,00** (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad **euro 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 12 febbraio 2025**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Maria Rosaria Cecala sito in Palermo, Via Giuseppe La Farina n°13/C, piano rialzato, scala A.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo Studio Legale dell'Avv. Maria Rosaria Cecala - sito in Palermo, Via Giuseppe La Farina n°13/C, piano rialzato, scala A - esclusivamente nei giorni di lunedì e mercoledì, dalle ore 16,30 alle ore 19,00, con esclusione dei giorni festivi e prefestivi, ovvero previo appuntamento telefonico. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9,30 fino alle ore 13,00.

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

All'atto del deposito, sulla busta saranno indicate a cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta: le generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista delegato alle operazioni di vendita, la data della vendita nonché la data e l'orario della presentazione della busta. Nessun'altra indicazione 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 (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, 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;

- 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 (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 “ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 202/2022 TRIBUNALE DI PALERMO – LOTTO UNICO – 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.;
- ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a **“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 202/2022 TRIBUNALE DI PALERMO – LOTTO UNICO – CAUZIONE”**, 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 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 s.p.a..

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno 12 febbraio 2025, 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 del gestore **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.

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 di "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 e ss. del D.M. n. 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 dall’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. 202/2022 R. G. Es.,



intrattenuto presso l'Istituto bancario Unicredit s.p.a. - Filiale di Palermo Ruggero Settimo, intestato alla procedura "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 202/2022 R.G. ES. TRIBUNALE DI PALERMO", al seguente codice IBAN: IT 62 I 02008 04642 000107220833 con la causale "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 202/2022 TRIBUNALE DI PALERMO – LOTTO UNICO - VERSAMENTO CAUZIONE".

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.

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 in data **13 febbraio 2025 alle ore 16:00 e ss.**, presso la Sala Aste della società Edicom s.p.a., sita in Palermo nella Via Generale Arimondi n. 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **www.garavirtuale.it**.

A) In presenza di offerte analogiche, il Professionista delegato procederà all'apertura delle buste ed 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.

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 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 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 valide e/o efficaci, il Professionista delegato inviterà tutti gli offerenti ad 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 al 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:

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) - ed 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, le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **euro 4.000,00**.

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 due minuti successivi (120 secondi), 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 ed 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 ed 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.

6) 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. 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 alla procedura **“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 202/2022 R.G. ES. TRIBUNALE DI PALERMO”** intrattenuto presso l'Istituto bancario Unicredit s.p.a. - **Filiale di Palermo Ruggero Settimo e recante codice IBAN: IT 62 I 02008 04642 000107220833**, con la causale **“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 202/2022 TRIBUNALE DI PALERMO – LOTTO UNICO – VERSAMENTO SALDO PREZZO”**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 202/2022 TRIBUNALE DI PALERMO – 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 alla procedura **“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 202/2022 R.G. ES. TRIBUNALE DI PALERMO”** intrattenuto presso l'Istituto bancario Unicredit s.p.a. - Filiale di Palermo Ruggero Settimo e recante codice IBAN: IT 62 I 02008 04642 000107220833, con la causale **“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 202/2022 TRIBUNALE DI PALERMO – LOTTO UNICO – VERSAMENTO SPESE”**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 202/2022 TRIBUNALE DI PALERMO – 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 - 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 su indicato.

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 dello stesso 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 stimatore Arch. *Giuseppe Piscopo* - in atti, alla quale si rimanda integralmente e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta - ove è stato rilevato quanto segue:

- “ ... **Analisi delle regolarità del bene sotto il profilo edilizio** Il maggiore fabbricato all'interno del quale è ubicato l'appartamento in oggetto è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n. 209 rilasciata dal Comune di Palermo in data 10/03/1965. Il progetto ha, inoltre, ottenuto: Certificato di abitabilità prot. N.8406/01 del 12/10/1987 rilasciato dal Sindaco Pro tempore del Comune di Palermo. Dalle indagini condotte presso gli Uffici competenti è emersa l'impossibilità di reperire alcun elaborato grafico di progetto, ... Dalle ulteriori indagini effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia si è accertato che per l'immobile in oggetto non sussiste alcuna presentazione di “pratiche di sanatoria” ai sensi degli artt. 31 ss. della legge n. 47 del 1985; art. 39



della legge n. 724 del 1994; art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003; ... le difformità riscontrate in sede di sopralluogo consistono nell'abbattimento di alcuni tramezzi interni nell'installazione della veranda posta sul balcone e nell'eliminazione dell'infisso posto a delimitazione del vano cucina con il balcone. Per tali difformità non risulta presentata: □ pratica di "Comunicazione ai sensi dell'art. 20 L.R. 04/2003" atta a regolarizzata la veranda anzi indicata; □ pratica "CILA Comunicazione inizio lavori asseverata" ai sensi dell'articolo 6-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 recepito con modifiche dall'articolo 3 della Legge Regionale 10/08/2016, n. 16 per le opere di diversa distribuzione dei vani interni. Ciò premesso si dovrà procedere alle seguenti attività per la loro regolarizzazione: 1) Regolarizzazione diversa distribuzione interna consistenti nell'eliminazione di alcune tramezzature interne che delimitavano il vano ingresso dal vano soggiorno. Tali interventi, rientrano nella fattispecie di "manutenzione straordinaria per diversa distribuzione interna" e avrebbero dovuto comportare, prima della loro esecuzione, di una Comunicazione inizio lavori asseverata – C.I.L.A. (articolo 6-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 recepito con modifiche dall'articolo 3 della Legge Regionale 10/08/2016, n. 16). In assenza di tale comunicazione (CILA), oggi sarà necessario procedere ad una regolarizzazione tramite una comunicazione "CILA –Tardiva", ... 2) Regolarizzazione della presenza di una veranda in alluminio e vetro montata sul balcone con accesso dal vano cucina. Tale installazione dovrà essere regolarizzata, tramite una comunicazione "tardiva" ai sensi dell'ex art. 20 della LR 4/2003 e ss.mm.ii. e art. 12 LR15/2006, da presentare presso gli Uffici tecnici competenti, con relativi pagamenti di onere e spese tecniche; ... 3) Si è rilevato l'eliminazione dell'infisso esterno che dal vano cucina immette nell'attuale balcone "verandato". Lavori che hanno anche comportato opere murarie per lo smontaggio dell'imbotto e della serranda avvolgibile, quindi con modifiche che coinvolgono il prospetto esterno del fabbricato. Tali interventi non sono regolarizzabili e pertanto si dovrà procedere al loro ripristino allo stato originario. ... 4) redazione di un nuovo attestato Energetico APE, da parte di un tecnico abilitato; ... 5) verifica integrale dell'impianto al fine di ottenere il rilascio di un "nuovo" certificato di conformità. ... In conclusione, le difformità riscontrate hanno comportato il decadimento dell'originaria abitabilità (prot. N.8406/01 del 12/10/1987) e pertanto si



dovrà procedere a nuovo certificato di abitabilità (SCA) a firma di un tecnico abilitato, ... Riepilogando: costi complessivi stimati per la regolarizzazioni delle difformità sotto il profilo edilizio € 9.500,00 (oltre l'importo di € 500,00 per regolarizzazioni catastali di cui al quesito n.3) **Analisi delle regolarità del bene sotto il profilo urbanistico**

L'area, in cui ricade l'immobile oggetto della presente, è oggi individuata come zona B4B del P.R.G. di Palermo ovvero comprendono le parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata. Le zone B comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A in cui l'indice di densità territoriale di ciascuna zona enucleata non sia inferiore ad 1,54 mc/mq. Gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione è ammessa nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti dall'art. 8 comma 3 sub. d) ed e) o in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade. L'immobile non risulta essere specificatamente vincolato quale bene monumentale ai sensi della vigente normativa di tutela del patrimonio paesaggistico, artistico e monumentale, ai sensi del DL 42/2004 o di altra normativa riferite alla specifica tutela. ... L'immobile "Confina a nord e a ovest con aree esterne condominiali a sud con la Via Cartagine a est e con corpo scala ed u.i., censita nel C.F del Comune di Palermo al foglio 47, P.III 2245 sub 72; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale; vi è Licenza Edilizia n. 209 del 10/03/1965, non è conforme lo stato dei luoghi in merito all'unità abitativa in oggetto data la diversa distribuzione interna eseguita in assenza di comunicazione opere interne CILA e di regolarizzazione ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003 dell'installazione di veranda nel balcone. Infine la "modifica di prospetto esterno" consistente nella rimozione e allargamento dell'infisso (porta finestra) di accesso alla veranda, costituisce un intervento non regolarizzabile e pertanto per questo è necessario procedere ad interventi edili di ripristino dello stato dei luoghi".

Di tutte le suddette circostanze, meglio riportate nella perizia in atti, alla quale si fa espresso rinvio e che si dà per conosciuta all'atto della presentazione della offerta e/o della 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. n. 380 del 6/6/2001 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge n. 47 del 28/2/1985.

La relazione di stima su citata potrà essere consultata dagli interessati sui seguenti siti internet: sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

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'immobile posto in vendita è in atto occupato.**

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. Es. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Maria Rosaria Cecala, contattandola telefonicamente o tramite e-mail (tel.: 091/306037 – fax: 091/348379 – e-mail: mariarosaria.cecala@gmail.com – pec: avv.mariarosariacecala@pec.it) negli orari di ricevimento dalle ore 16:30 alle ore 19:00 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 ai compendi immobiliari posti 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.

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 **astegiudiziarie.it** e **sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom**.

Ulteriore forma di pubblicità aggiuntiva, giusta ordinanza di delega del 16.09.2024, sarà effettuata tramite il servizio di messaggistica (SMS) denominato “EUREMA ASTE” per l'invio di minimo mille sms agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.

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, li 10.12.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Maria Rosaria Cecala

