

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZ. VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. Es. Imm. n. 64/2022

G.E. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO A PARTECIPAZIONE SINCRONA MISTA

I ESPERIMENTO DI VENDITA

L'Avv. Marcello Mancia, con studio in Palermo, via Giovanni Maurigi n. 11, n.q. professionista delegato delle operazioni di vendita, giusta ordinanza del G.E. del Tribunale di Palermo del 01.07.2024,

VISTA

- l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Edicom (www.garavirtuale.it);
 - gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
 - gli artt. 591 bis c.p.c. e ss. c.p.c.;
 - la prima vendita parzialmente infruttuosa eseguita in data del 10.12.2024;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;

AVVISA

che il giorno **10 luglio 2025, alle ore 15:00 e ss.**, presso la sala d'aste "Edicom", sita in Palermo, Via Generale Arimondi Giuseppe, n.2 q, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it**, avrà luogo la **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 il gestore delle vendite telematica Edicom (www.garavirtuale.com) dei seguenti immobili:

A) LOTTO UNO:

Piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo, sito a Palermo, in Vicolo delle Api n. 26, al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n. 131, particella 721 subalterno 2. L'immobile confina: a nord con la pubblica via Vicolo delle Api; a ovest con la p.lla 720; a sud con la p.lla 722; a est con la p.lla 723.

* * * *

B) LOTTO TRE:

Piena proprietà degli immobili ad uso abitativo, siti a Palermo, in Vicolo delle Api n. 28, al secondo piano, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio di mappa n. 131, ed individuati rispettivamente dalle p.lle graffate 716 sub 3, 717 sub 3, 718 sub 3, 719 sub 3, 720 sub 3 e dalle p.lle graffate 720 sub 4, 721 sub 3, 722 sub 3. Il lotto confina: a nord con la pubblica via Vicolo delle Api; a ovest con le p.lle 714 e 715; a sud con la pubblica via Vicolo Catalano; a est con le p.lle 723 e 724.

* * * *

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

I

Il prezzo base d'asta del LOTTO UNO, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 9.000,00.

L'offerta minima efficace del LOTTO UNO, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € 6.750,00 (prezzo base detratto il 25%).

In caso di gara le offerte in aumento per il LOTTO UNO non potranno essere inferiori a € 500,00.

* * * *

Il prezzo base d'asta del LOTTO TRE, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 25.500,00

L'offerta minima efficace del LOTTO TRE, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € 19.125,00 (prezzo base detratto il 25%).

In caso di gara le offerte in aumento per il LOTTO TRE non potranno essere inferiori a € 1.000,00.

II

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

III

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 9 luglio 2025**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Marcello Mancia sito in Palermo via Giovanni Maurigi, n.11.

A tal fine si rende noto che il deposito, previo appuntamento, potrà essere effettuato presso lo studio legale Associato degli Avvocati Carmelo La Fauci Belponer e Marcello Mancia, sito in Palermo, via Giovanni Maurigi, n.11 dalle ore 9:00 alle ore 12:30 e dalle ore 16:00 alle ore 18:30 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato, sempre previo appuntamento, dalle ore 9:00 fino alle ore 12:30.

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

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

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

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/ attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. IMM. N.64/2022 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO CON L'INDICAZIONE DEL NUMERO DEL LOTTO CUI SI RIFERISCE L'OFFERTA" pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno depositato presso lo studio del

Professionista delegato.

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Società Edicom (www.garavirtuale.it)

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, **entro le ore 13:00 del giorno 9 luglio 2025**, tramite il **modulo web "offerta telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.garavirtuale.it.

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e s'intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Dal momento del deposito l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4°

D.M. n. 32/15 a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena d'invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone).

A norma degli artt. 12 ss. del D.M. 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale da € 16,00 da pagarsi a mezzo carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. **Il bonifico deve indicare la causale "VERSAMENTO CAUZIONE CON L'INDICAZIONE DEL NUMERO DEL LOTTO CUI SI RIFERISCE L'OFFERTA"**. Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione - versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine - non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. **La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a "PROC. ESEC. IMM. N.64/2022 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO", intrattenuto presso Banca Agricola Popolare di Sicilia - Ag. di Palermo e recante codice iban IT87J0503604622CC4960001383;**
- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

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

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

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza *in loco* a cura del Gestore della vendita telematica tramite il proprio personale qualificato disponibile presso i presidi territoriali del Gruppo Edicom.

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

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

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

IV

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.

V

CELEBRAZIONE DELLA VENDITA

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo il giorno **10 luglio 2025, alle ore 15:00 e ss.**, presso la Sala Aste di Edicom, sita in Palermo, Via Generale Arimondi Giuseppe, 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 e all'inserimento nella piattaforma del gestore;

B) Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta

elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Si precisa che sarà cura del professionista delegato verificare la validità delle offerte presentate, anche per quanto attiene alla cauzione versata, sia telematiche che analogiche, la completezza della documentazione richiesta e procedere alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

Coloro che hanno presentato offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, accedendo al portale con le credenziali fornite dal gestore ed effettuando i rilanci attraverso lo stesso.

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita comparando all'indirizzo indicato dinanzi al professionista delegato che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti con modalità telematica.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Si sottolinea che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624-bis c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto dal D.M. n. 32/2015.

* * * *

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120

giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e/o presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara sincrona mista.

Al riguardo, si precisa quanto segue:

In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) - contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione della migliore offerta**, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad €

500,00 per il LOTTO UNO e ad € 1.000,00 per il LOTTO TRE.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di 2 minuti successivi, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 bis c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

* * * *

Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita, ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, l'Ufficio si riserva

di non far luogo ad aggiudicazione.

VI

FASE SUCCESSIVA ALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), tramite bonifico bancario sul conto intestato a **"PROC. ESEC. IMM. N.64/2022 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO"**, intrattenuto presso Banca Agricola Popolare di Sicilia - Ag. di Palermo e recante codice iban IT87J0503604622CC4960001383 con la causale **"PROC. ESEC. IMM. N.64/2022 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO VERSAMENTO SALDO PREZZO CON L'INDICAZIONE DEL NUMERO DEL LOTTO AGGIUDICATO"**, ovvero mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"PROC. ESEC. IMM. N.64/2022 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO - saldo prezzo CON L'INDICAZIONE DEL NUMERO DEL LOTTO AGGIUDICATO"**, da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **"PROC. ESEC. IMM. N.64/2022 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO"**, intrattenuto presso Banca Agricola Popolare di Sicilia - Ag. di Palermo e recante codice iban IT87J0503604622CC4960001383 con la causale **"PROC. ESEC. IMM. N.64/2022 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO VERSAMENTO SPESE CON L'INDICAZIONE DEL NUMERO DEL LOTTO AGGIUDICATO"**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"PROC. ESEC. IMM. N.64/2022 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO - SPESE CON L'INDICAZIONE DEL NUMERO DEL LOTTO AGGIUDICATO"**, da consegnare al professionista delegato.

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

Nell'ipotesi di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

Il Delegato precisa che, solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in

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

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

VII

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.

VIII

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

IX

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

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

1) LOTTO UNO

"Da una analisi della documentazione già citata in precedenza risulta, come detto, che il fabbricato in cui insiste l'immobile pignorato è stato edificato su un lotto di terreno ricadente, al Catasto Terreni, sulle particelle 716, 717, 718, 719, 720, 721 e 722 del foglio di mappa 131 del Comune di Palermo (di estensione complessiva pari a 185 mq), identificate con qualità "ENTE URBANO" e trasferite al Catasto Fabbricati (all'epoca N.C.E.U.) già all'atto della meccanizzazione del Catasto.

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1940 e per esso non sono state rinvenute originarie licenze/concessioni edilizie o abitabilità agli atti del Comune di Palermo (si veda la comunicazione prot. n. 104470/2023 trasmessa dal SUE allo scrivente in Allegato 6).

Considerata la datazione del fabbricato, antecedente alla legge n. 1150/1942, lo stesso, almeno nello stato iniziale, deve ritenersi urbanisticamente conforme pure in assenza di licenza di costruzione originaria.

Attualmente il cespite del Lotto A non si trova nello stato di originaria realizzazione, in considerazione delle variazioni apportate citate in precedenza, e relative alla modifica di due aperture nella muratura portante e perimetrale.

Le suddette modifiche si possono facilmente riscontrare osservando le foto in Allegato 10 e confrontando la tavola planimetrica n. 1 in Allegato 11 (si veda anche la precedente Figura 5) e la tavola planimetrica n. 3 in Allegato 14 (riportata nella seguente Figura 10), nella quale vengono evidenziati gli elementi di difformità tra la situazione originaria e quanto esistente.

Dall'esame della documentazione agli atti del Comune di Palermo si ricava che, per tutti gli immobili pignorati nell'ambito della presente procedura, veniva rilasciata dal Settore Centro Storico della Città di Palermo, a seguito di istanze presentate dal debitore in data 07/08/2009 (prot. n. 593574) e in data 14/12/2009 (prot. n. 897004), la concessione edilizia n. 127 C.S. del 28/12/2010 per una serie di interventi di consolidamento e recupero edilizio, consistenti nel consolidamento della muratura verticale e realizzazione di nuovi solai con travetti armati e laterizi, nel rifacimento della copertura e dei prospetti, nella diversa distribuzione interna, nelle opere di finitura e nella demolizione del volume realizzato nell'immobile al primo piano a sinistra a confine con Vicolo Catalano. Tuttavia, tali interventi di consolidamento/recupero, pur iniziati, non sono mai stati completati.

Per le suddette modifiche sulle aperture perimetrali, dunque, non risulta richiesta alcuna autorizzazione, né risultano, agli atti del Comune, istanze di condono (sanatoria c.d. speciale).

La difformità relativa alla creazione di un'apertura di passaggio dall'immobile in oggetto all'immobile confinante (inserito nel Lotto B per la vendita) si ritiene non sanabile in quanto determina un collegamento, e quindi una fusione di fatto e non autorizzata, tra due immobili catastalmente e urbanisticamente distinti, potenzialmente appartenenti a due proprietà diverse. L'altra difformità, relativa alla chiusura di una finestrella/luce, si ritiene invece sanabile per via c.d. ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

La difformità non sanabile, databile anteriormente al 2000, alla luce dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 2001, potrebbe rientrare, almeno in linea teorica, nei termini di sanatoria speciale, nel novero dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 30/09/2003, convertito dalla Legge n. 326 del 24/11/2003. Tuttavia, va evidenziato che, dagli atti della presente procedura esecutiva, risulta che il credito temporalmente più antico, ossia quello fatto valere da un creditore intervenuto (ruolo dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione n. 0000793 del 2011 cartella 29620110074026691000, notifica del 10/12/2011, relativa a tasse non pagate del 2005), è successivo ai termini previsti per la presentazione dell'istanza di sanatoria ai sensi del D.L. 269/2003.

Attraverso il combinato disposto delle sopra indicate considerazioni, si può concludere che l'aggiudicatario non potrebbe comunque depositare domanda di sanatoria della citata difformità urbanistico-edilizia non sanabile per via c.d. ordinaria, e la stessa andrà riportata in pristino.

Per la regolarizzazione di quanto sanabile e per la riduzione in pristino della difformità non sanabile è possibile stimare un costo complessivo di € 3.000,00 (IVA compresa), comprendendo anche l'onorario per il tecnico per la definizione della pratica edilizia".

* * * *

2) LOTTO TRE

"Da una analisi della documentazione già citata in precedenza risulta, come detto, che il fabbricato in cui insistono gli immobili pignorati è stato edificato su un lotto di terreno ricadente, al Catasto Terreni, sulle particelle 716, 717, 718, 719, 720, 721 e 722 del foglio di mappa 131 del Comune di Palermo (di estensione complessiva pari a 185 mq), identificate con qualità "ENTE URBANO" e trasferite al Catasto Fabbricati (all'epoca N.C.E.U.) già all'atto della meccanizzazione del Catasto.

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1940 e per esso non sono state rinvenute originarie licenze/concessioni edilizie o abitabilità agli atti del Comune di Palermo (si veda la comunicazione prot. n. 104470/2023 trasmessa dal SUE allo scrivente).

Considerata la datazione del fabbricato, antecedente alla legge n. 1150/1942, lo stesso, almeno nello stato iniziale, deve ritenersi urbanisticamente conforme pure in assenza di licenza di

costruzione originaria.

Attualmente i cespiti del Lotto C non si trovano nello stato di originaria realizzazione, in considerazione delle modifiche apportate citate in precedenza, e relative alla diversa distribuzione complessiva degli ambienti interni, con trasferimento di un vano da un cespite all'altro, e alle modifiche di alcune aperture nella muratura portante e nella muratura di confine col vano scala.

Le suddette modifiche si possono facilmente riscontrare osservando le foto in Allegato 10 e confrontando la tavola planimetrica n. 1 in Allegato 11 (si veda anche la precedente Figura 5) e la tavola planimetrica n. 3 in Allegato 14 (riportata nella seguente Figura 13), nella quale vengono evidenziati gli elementi di difformità tra la situazione originaria e quanto esistente.

Dall'esame della documentazione agli atti del Comune di Palermo si ricava che, per tutti gli immobili pignorati nell'ambito della presente procedura, veniva rilasciata dal Settore Centro Storico della Città di Palermo, a seguito di istanze presentate dal debitore in data 07/08/2009 (prot. n. 593574) e in data 14/12/2009 (prot. n. 897004), la concessione edilizia n. 127 C.S. del 28/12/2010 per una serie di interventi di consolidamento e recupero edilizio consistenti nel consolidamento della muratura verticale e realizzazione di nuovi solai con travetti armati e laterizi, nel rifacimento della copertura e dei prospetti, nella diversa distribuzione interna, nelle opere di finitura e nella demolizione del volume realizzato nell'immobile al primo piano a sinistra a confine con Vicolo Catalano. Tuttavia, tali interventi di consolidamento/recupero, pur iniziati, non sono mai stati completati.

Si rileva che le difformità riscontrate nei cespiti in oggetto risultavano ricomprese tra gli interventi previsti nella concessione edilizia n. 127/2010 rilasciata al debitore. Tuttavia, dal momento che le opere in questione sono state interrotte e non risultano ultimate nei termini prescritti dalla suddetta concessione, quest'ultima deve considerarsi decaduta e per completare i lavori andrà presentata una nuova istanza.

Per le difformità in questione, dunque, non risulta richiesta alcuna autorizzazione, né risultano, agli atti del Comune, istanze di condono (sanatoria c.d. speciale). Esse, in ogni caso, si ritengono sanabili per via c.d. ordinaria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001, non generando nuove volumetrie.

Per la regolarizzazione delle modifiche sanabili è possibile stimare un costo di € 4.000,00 (IVA e cassa professionale compresi) considerando sia l'onorario per il tecnico per la definizione della pratica edilizia, sia i costi di concessione, compresi gli oneri in termini di oblazione.

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 su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet www.pvp.giustizia.it, www.garavirtual.it e www.astegiudiziarie.it.

X

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

Stato di Possesso degli immobili: OCCUPATI DAL DEBITORE ESECUTATO

XI

I lotti saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al Delegato per la fase di trasferimento del bene (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura di legge), oneri fiscali e previdenziali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e l'imposta sul valore aggiunto, ove dovuta. Sono, invece, a carico della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

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

XII

VISITE DEGLI IMMOBILI

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Marcello Mancia, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (tel. 091.7026526 - fax 091.9763195 - email marcello.mancia@gmail.com - indirizzo pec avv.marcellomancia@pec.it).

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

Il termine ultimo ed improrogabile per procedere alle visite dell'immobile è quello di 7 giorni antecedenti a quello di scadenza per la presentazione delle offerte.

XIII

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.

XIV

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato - sui siti internet www.pvp.giustizia.it, www.garavirtuale.it e www.astegiudiziarie.it.

XV

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, 06.05.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Marcello Mancia