

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione *Dott. ssa Valentina Imperiale*

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. 321/2020 R.G.Es. a cui risulta riunita la proc. n. 413/2023 R.G. Es., delegata per le operazioni di vendita *all'Avv. Francesco Monastero* (Delega n. 5/2024), con studio in Palermo, *Via Oreto n. 324*,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

I° esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Francesco Monastero,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 09.01.2024 con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;

AVVISA CHE

il giorno 16 Maggio 2024, alle ore 14:00, presso la Sala Aste della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., sita in Palermo, Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**, dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO UNO: *Piena proprietà di un appartamento nel fabbricato sito nel Comune di Palermo, Piazza Principe di Camporeale 49, piano settimo, interno 21. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 55, particella 155, subalterno 39, categoria A/2, vani 4,5, superficie catastale totale 99 m2 R.C. € 348,61. Nello stato di*

fatto in cui si trova è composto da ingresso, salone, due camere, cucina, W.C. doccia con superficie lorda rilevata di 90,55 m² e terrazzino di 3,42 m². Le condizioni di manutenzione possono definirsi normali.

LOTTO DUE: Piena proprietà della quota indivisa di 1/2 di un locale garage sito nel Comune di Palermo, Piazza Principe di Camporeale n. 46, piano scantinato, indicato come interno 9, il primo a destra percorrendo la corsia di disimpegno. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 55, particella 155, subalterno 37, piano S1, categoria C/6, vani 1, superficie catastale totale 23 m² R.C. € 78,40. Consiste in un unico vano di pianta pressoché quadrata di 4,55 m x 4,76 m e altezza interna di 3,40 m, chiuso da una saracinesca metallica. E' dotato di impianto elettrico. Ha superficie utile netta rilevata di 20,38 m² e superficie commerciale computata secondo i criteri indicati dall'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani è di 21,85 m² circa. Lo stato di conservazione può definirsi scadente sia per la vetustà che per lo stato di manutenzione delle finiture.

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

1) Il prezzo base del LOTTO 1, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € **55.513,00**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € **41.634,75** (prezzo base detratto il 25%).

Il prezzo base del LOTTO 2, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € **8.645,00**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € **6.6483,75** (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad € **2.000,00 per il LOTTO 1 ed € 400,00 per il LOTTO 2**.

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 15.05.2024**, presso lo studio del Professionista delegato *Avv. Francesco Monastero, sito in Palermo via Oreto n. 324*.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Francesco Monastero, sito in Palermo, via Oreto n. 324, dalle ore 09:00 alle ore 18:00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 09:00 fino alle ore 13:00.

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

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

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

- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a ***“ESEC IMM 321/2020 TRIBUNALE DI PALERMO_LOTTO N. __”*** 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: Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del 15.05.2024**, tramite il **modulo web “offerta telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.astetelematiche.it.

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

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

Non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4° D.M. n. 32/15 a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

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

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

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. **Il bonifico deve indicare la causale “versamento cauzione lotto n. ___”.** Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. **La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a “ESEC IMM 321/2020 TRIBUNALE DI PALERMO”, intrattenuto presso Unicredit s.p.a. e recante codice iban IT78N0200804642000106338593;**
- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

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

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

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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

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

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

4) Istanze di assegnazione

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è

rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo ***il giorno 16 Maggio 2024, alle ore 14:00 per il Lotto 1 ed alle ore 14:30 per il Lotto 2***, presso la Sala Aste di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Palermo, Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore www.astetelematiche.it

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

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

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

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

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita comparando all'indirizzo indicato dinanzi al professionista

delegato che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti con modalità telematica.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore 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 e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente 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 € 2.000,00 per il LOTTO 1 ed € 400,00 per il LOTTO 2.

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 3

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

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

§§§§§

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

prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione.

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), tramite bonifico bancario sul conto intestato a ***“ESEC IMM 321/2020 TRIBUNALE DI PALERMO” intrattenuto presso Unicredit s.p.a. e recante codice iban IT78N0200804642000106338593, con la causale “Proc. Esec. Imm. n. 321/2020 riun. n. 413/2023 RGEs. versamento saldo prezzo LOTTO N. __”***, ovvero mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a ***“ESEC IMM 321/2020 TRIBUNALE DI PALERMO – saldo prezzo LOTTO N. __”***.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a ***“ESEC IMM 321/2020 TRIBUNALE DI PALERMO” intrattenuto presso Unicredit s.p.a. e recante codice iban IT78N0200804642000106338593, con la causale “Proc. Esec. Imm. n. 321/2020 riun. n. 413/2023 RGEs. versamento spese LOTTO N. ___”*** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a ***“ESEC IMM 321/2020 TRIBUNALE DI PALERMO - spese LOTTO N. ___”***, da consegnare al professionista delegato.

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

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

Il Delegato precisa che, solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale

del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

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

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

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

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

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

Regolarità edilizia e urbanistica LOTTO 1: Dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio, depositata in atti a firma dell'Arch. Claudia Failla, si ricava che Con istanza del 28.06.2022 prot. AREG/0763678/2022 è stato richiesto all'Area Tecnica della Riqualficazione Urbana e delle Opere Pubbliche del Comune di Palermo accesso alla documentazione edilizia relativa all'unità immobiliare oggetto di procedura. Presso il Servizio Amministrativo, è stata acquisita copia della pratica di Abitabilità/Agibilità prot.8089 del 27.04.1976 riguardante il fabbricato e in particolare delle **Licenze Edili prot.n. 928 del 27.10.1973, in variante prot.n. 798 del 19.08.1974 e prot.n. 929 del 12.09.1975, e del Certificato di Abitabilità/Agibilità prot.n 8089 del 27.04.1976** e dei grafici di progetto approvato. La pratica era inoltre corredata dal rapporto tecnico redatto dall'ufficio, dai pareri dell'Ufficio di Igiene prot. 6524 del 26 aprile 1976 e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco prot. 7309 del 23.12.1975, dal Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 7311 del 25 dicembre 1975 relativo alla rispondenza dell'impianto condominiale di riscaldamento alle norme dell'epoca, nonché dal Verbale di Collaudo delle Strutture in c.a. depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo n.prot. 13883 del 27.07.1974 e dal certificato di conformità rilasciato dallo stesso ufficio prot. 13981 del 27.07.1974, rilasciato a norma dell'art.37 legge 1684/1962. Nel certificato di abitabilità è descritta l'unità immobiliare del settimo piano come attico "*composto di [...] terrazza antistante e terrazza retrostante coperta*". Nel 1986 il sig.*****, comproprietario dell'appartamento con la coniuge sig.ra ***** , ha presentato **domanda di condono ai sensi della legge 47/85**. L'istanza è annotata al **n. prot. 5108/bis/86 del 22 maggio 1986** del Servizio Condono del Comune di Palermo. Essa è stata consultata dalla scrivente che ne ha acquisito copia.(Allegato 8) E' costituita da due Modelli, denominati 47/85-A e 47/85-D, relativi a due unità immobiliari identificate rispettivamente con i subalterni 39 e 40. La documentazione agli atti comprende anche tre ricevute di pagamento dell'oblazione autodeterminata. Risulta mancante dei documenti previsti dall'art.35 c.3 della legge 47/85 e cioè dell'atto di notorietà attestante l'epoca di realizzazione dell'abuso, della dichiarazione corredata da documentazione fotografica dalla quale risulti lo stato dei lavori, di una descrizione delle opere per le quali è chiesto il condono, della prova dell'accatastamento e di elaborati grafici. **Non risulta, d'altra parte, che il comune abbia avviato alcuna**

istruttoria della pratica o richiesto alcuna integrazione. Nel Modello 47/85-A relativo al subalterno 39 di cui ci si occupa, è chiesto il condono per un'unità immobiliare di superficie utile abitabile di 28,66 m² e volume di 100,64 m³, dichiarata ultimata nel 1976 e realizzata in difformità alla licenza edilizia ed alle norme urbanistiche. **Detta unità immobiliare per la quale è stato richiesto il condono non è individuata in alcun elaborato grafico allegato all'istanza.** Con la ricerca catastale storica è stata acquisita la **planimetria prot. n.11497 del 17 febbraio 1986 che identifica il subalterno 39** dalla quale risulta che lo stesso occupa una superficie del preesistente terrazzo coperto pari a circa 101 m². Circostanza questa che sembrerebbe essere provata anche dai due fotogrammi acquisiti presso la S.A.S. Società Aerofotogrammetrica Siciliana, relativi al 1981 e al 1984 e riportati in Allegato 10. La possibilità di regolarizzare una maggiore consistenza dell'unità immobiliare rispetto a quanto richiesto nell'istanza di condono è stata esaminata con riferimento all'applicabilità dell'art. 40 c.6 della Legge 47/85, in base al quale, nel caso in cui l'immobile rientri nelle ipotesi di sanabilità previste dalla Legge 47/85 e dalle successive leggi in materia di condono e sia oggetto di procedura esecutiva, può essere presentata domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale, purché le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono cui può farsi riferimento cioè la legge n. 326/2003. Come chiarito dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 12 gennaio 2023, le ragioni del credito sono costituite dal decreto ingiuntivo del 2017 e pertanto non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'art. 40. Nè, tanto meno, possono essere tenute in considerazione le modifiche apportate successivamente al 1986 che, stando alle risultanze catastali, sembrerebbero essere intervenute nel 2012. L'appartamento infatti dai rilievi eseguiti risulta avere una configurazione diversa rispetto a quella rappresentata nella planimetria del 1986, non solo relativamente alla distribuzione interna, ma anche per una superficie di circa 4 m² che oggi fa parte dell'appartamento adiacente (subalterno 40, di stessa proprietà) e per un'altra porzione di superficie di circa 2 m², che oggi costituisce vestibolo di accesso al sub 39 e al sub 40. Dette difformità sono rappresentate nella figura 42. Sulla base di quanto attestato dalla ripartizione edilizia privata con nota prot. 999466 del 7 ottobre

2022 in Allegato 7, dette modifiche sono state realizzate senza alcun titolo abilitativo e, ai sensi del testo attualmente vigente dell'art.28 comma 3 della legge regionale n.16/2016 e s.m.i. nonché della precisazione resa dall'A.R.T.A.-Dipartimento dell'Urbanistica con Circolare DRU n.4/2022, non è più prevista la possibilità di sanare a mezzo CILA tardiva e Scia in sanatoria, le opere minori realizzate all'interno di immobili oggetto di condono edilizio che non siano stati previamente definiti con un provvedimento espresso o tacito di accoglimento dell'istanza di condono. Quindi, stante quanto dichiarato con il Modello 47/85-A, oggi per il subalterno 39 in questione è **ipotizzabile la definizione del procedimento di condono unicamente per un appartamento che rispetti i dati metrici indicati nell'istanza. Risulta quindi ovvio che tutti i volumi eccedenti dovranno essere demoliti e restituiti a terrazzo coperto.**

In sintesi, sulla base di tutto quanto sopra documentato: - non è ipotizzabile regolarizzare l'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trova; - è unicamente ipotizzabile la definizione del procedimento di condono per un appartamento che rispetti i dati metrici indicati nel Modello di istanza 47/85-A e che quindi abbia superficie utile pari a 28,66 m² e volume di 100,64 m³ . Tutto quanto eccedente, esulando dall'istanza di condono presentata, dovrà essere demolito e restituito a terrazzo coperto; - la configurazione dell'unità immobiliare conforme alla richiesta di condono sarà definita dal futuro acquirente interloquendo a tal fine con gli uffici preposti. Si precisa che la consistenza dell'unità immobiliare realizzabile rientra nei limiti prescritti dal "Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975" per alloggi fruibili da una persona.

Si rinvia alla Relazione Tecnica dell'arch. Claudia Failla per quanto concerne le Procedure e costi per la definizione della pratica prot. 5108/bis/86 presentata ai sensi della legge di condono 47/85 (sotto-paragrafo n. 5.1), il costo delle demolizioni e dei lavori di ricostruzione (sotto-paragrafo n. 5.2), le Demolizioni (sotto-paragrafo n. 5.2.1), le Opere di ricostruzione (sotto-paragrafo n. 5.2.2), la Regolarità Catastale (paragrafo 6) e la Certificazione di conformità degli impianti e attestato di prestazione energetica (paragrafo 7).

Regolarità edilizia e urbanistica LOTTO 2: Dalla Consulenza Tecnica d'Ufficio, depositata in atti a firma dell'Arch. Claudia Failla, si ricava che Con istanza del 28.06.2022 prot. AREG/0763678/2022 è stato richiesto all'Area Tecnica della

Riqualficazione Urbana e delle Opere Pubbliche del Comune di Palermo accesso alla documentazione edilizia relativa all'unità immobiliare oggetto di procedura. Presso il Servizio Amministrativo, è stata acquisita copia della pratica di Abitabilità/Agibilità prot.8089 del 27.04.1976 riguardante il fabbricato e in particolare delle **Licenze Edili prot.n. 928 del 27.10.1973, in variante prot.n. 798 del 19.08.1974 e prot.n. 929 del 12.09.1975, e del Certificato di Abitabilità/Agibilità prot.n 8089 del 27.04.1976** e dei grafici di progetto approvato. La pratica era inoltre corredata dal rapporto tecnico redatto dall'ufficio, dai pareri dell'Ufficio di Igiene prot. 6524 del 26 aprile 1976 e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco prot. 7309 del 23.12.1975, dal Certificato di Prevenzione Incendi prot. n. 7311 del 25 dicembre 1975 relativo alla rispondenza dell'impianto condominiale di riscaldamento alle norme dell'epoca, nonché dal Verbale di Collaudo delle Strutture in c.a. depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo n.prot. 13883 del 27.07.1974 e dal certificato di conformità rilasciato dallo stesso ufficio prot. 13981 del 27.07.1974, rilasciato a norma dell'art.37 legge 1684/1962. Dai grafici e dal certificato di abitabilità/agibilità risulta che il piano scantinato del fabbricato fosse costituito da un grande ambiente pilastrato di cui una parte destinata a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 6.8.1967 e vincolata in base all'art. 40 della legge della Regione Siciliana n.19 del 3.3.1972; la restante parte era destinata a deposito e vi si trovavano i locali autoclave e caldaia a servizio del fabbricato. Il certificato di abitabilità/agibilità è risalente all'aprile del 1976 e per quanto risulta dall'atto di compravendita, nel novembre dello stesso anno il locale garage era esistente. Sulla base dei rilievi effettuati, esso è stato realizzato in una porzione della zona pilastrata originariamente destinata a deposito e, quindi, con un tipo di intervento, tra quelli previsti dalla normativa edilizia, riconducibile ad un frazionamento con cambio di destinazione d'uso, da deposito a garage. Come tale, avrebbe richiesto il rilascio di un titolo abilitativo (titolo concessorio, nel caso in specie) che però, come attestato dalla ripartizione edilizia privata con nota prot. 999466 del 7 ottobre 2022 non risulta essere stato richiesto. Essendosi quindi trattato di opere eseguite senza alcun titolo abilitativo, sono da ritenersi allo stato attuale abusive. Si rinvia alla Relazione Tecnica dell'arch. Claudia Failla per quanto concerne le Procedure e costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica (sotto-paragrafo n. 5.1), la Regolarità Catastale

(paragrafo 6) e la Certificazione di conformità degli impianti e attestato di prestazione energetica (paragrafo 7).

Per entrambi i lotti, 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.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al sistema aste.click, offerto dal Gruppo Edicom.

Si precisa, inoltre, che in data 30.01.2024 l'Assemblea Ordinaria del Condominio di Piazza Principe di Camporeale n. 49 ha approvato alcuni preventivi per interventi di manutenzione varia nell'androne di ingresso dello stabile e altre parti comuni, per ammodernamento ascensore e per fornitura ed installazione materiale antincendio; si fa presente che questi e gli altri oneri condominiali deliberati prima del trasferimento del bene restano a carico del debitore esecutato, ferma restando la solidarietà di cui all'art. 63 disp. att. c.c..

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

Stato occupazionale del Lotto 1: l'appartamento risulta locato con contratto opponibile alla procedura.

Stato occupazionale del Lotto 2: Il garage è attualmente nel possesso del debitore che ne fa uso per la destinazione che gli è propria.

11) 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.

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario *Avv. Francesco Monastero*, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (*tel. 3500663430 – email avvfrancescomonastero@gmail.com – pec avvfrancescomonastero@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.

13) Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario, **con dichiarazione da riportare a verbale di vendita**, può richiederne la liberazione a cura del Custode Giudiziario, con avvertimento che, in difetto, quest'ultimo si intenderà esonerato dal provvedere alla liberazione. Si sottolinea che la richiesta di liberazione a cura della custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita.

14) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato - sui siti internet www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al sistema 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 al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo, 14.03.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco Monastero