

**Avv. Doriana Angelo**  
Via Mariano Stabile n. 221 – 90141 Palermo  
Tel/ fax 0917786734  
pec: [doriana.angelo@legalmail.it](mailto:doriana.angelo@legalmail.it);  
email: [dorianaangelo1@gmail.com](mailto:dorianaangelo1@gmail.com);

---

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

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. **459/2018**, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Doriana Angelo (Delega n. 93/2022), con studio in Palermo, Via Mariano Stabile n. 221,

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**SENZA INCANTO**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

***I° esperimento di vendita***

Il professionista delegato Avv. Doriana Angelo,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 30.03.2022 con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. nominando quale gestore della vendita telematica il gruppo Edicom S.p.A., che opererà con il proprio portale, nonché la successiva ordinanza del 11.12.2023 che ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita;
- 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;
- ritenuto che la vendita del lotto n. 1 è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza ex art 41 T.U.B.;

**AVVISA CHE**

il giorno **5 giugno 2024 alle ore 10:00** in Palermo la Sala aste di Edicom s.p.a., sita a Palermo in Via Generale Arimondi n. 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it**, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, tramite gestore delle vendite telematiche **Edicom** dei beni immobili di seguito descritti:

**LOTTO 1: Piena e intera proprietà di appartamento sito a Palermo in Via Luigi Borrello n. 20, piano I°, a destra, composto da cucina, n. 2 stanze da letto, altra stanza creata con parete precaria in cartongesso (unificando parte della cucina - soggiorno e del corridoio), wc con vasca, corridoio, ripostiglio e un balcone. Il bene è censito al catasto fabbricati del comune di Palermo al foglio 16, particella 449 sub 6, cat. A/3 (abitazione di tipo economico), vani 3, classe 5, rendita catastale € 123,95.**

**LOTTO 2: piena e intera proprietà di appartamento sito a Palermo in Viale XXVII maggio n. 15/C, piano terra, interno n. 1, composto da ingresso, soggiorno, cucina, quattro stanze da letto, w.c. per disabili, w.c. con doccia, ripostiglio, corridoio, veranda, balcone dal quale si accede alla striscia di terreno nel retroprospetto adibita a giardino e a posteggio per mezzi non ingombranti (detta zona esterna è delimitata da un cancello avente accesso da una stradella privata). L'abitazione è censita al catasto fabbricati del Comune di Palermo al foglio 89, particella 1205, sub 4, cat. A/2, vani 8, superficie commerciale mq 132, classe 6, interno 1, rendita catastale € 516,46.**

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

1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., per il **lotto 1 è stabilito in € 55.800,00**, tenendo conto della riduzione del 5% del valore stimato in ragione dell'assenza della garanzia per vizi nella vendita forzata, come confermato dall'esperto stimatore. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € **41.850,00** (prezzo base detratto il 25%). Il rilancio minimo, in caso di gara, non potrà essere inferiore per il **lotto 1 a € 2.500,00**.

Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., per il **lotto 2 è stabilito in € 103.500,00**, tenendo conto della riduzione del 5% del valore stimato, in ragione dell'assenza della garanzia per vizi, come confermato dall'esperto stimatore. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € **77.625,00** (prezzo base detratto il 25%). Il rilancio minimo, in caso di gara, non potrà essere inferiore per il **lotto 2 a € 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 tale riguardo

si precisa che l'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art.579, comma 3 c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

### **3) Modalità di presentazione delle offerte**

#### **A) Offerta con modalità analogica (cartacea)**

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13,00 del giorno 4 giugno 2024**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Doriana Angelo a Palermo, in Via Mariano Stabile n. 221.

**A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Doriana Angelo in Palermo, Via Mariano Stabile n. 221, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 16,00 alle ore 19,30 dei giorni feriali di lunedì, mercoledì e venerdì, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9,00 fino alle ore 13,00.**

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

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

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e **il numero del lotto** dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore **a giorni 120**;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**L'offerente dovrà allegare:**

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a **“ESEC. IMM. N. 459/2018 TRIB. DI PALERMO”**, con indicazione del numero del lotto per cui si partecipa, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- se società o altro ente, visura camerale aggiornata 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.**

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, entro le ore **13,00 del GIORNO ANTECEDENTE LA DATA FISSATA PER LA VENDITA**, tramite il **modulo web "offerta telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore [www.garavirtuale.it](http://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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) e s'intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

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

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

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

**“Esec. Imm. n. 459/2018 Trib. di Palermo”, intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice iban IT 71 T 02008 04642 000106385614;**

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

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

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

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

- contact center telefonico 0418622235;

- e-mail: [info@garavirtuale.it](mailto:info@garavirtuale.it).

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

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

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

#### **4) Istanze di assegnazione**

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

#### **5) Celebrazione della vendita**

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 5 giugno 2024, alle ore 10,00**, presso la Sala Aste di Edicom S.p.A., sita in Palermo, Via G. 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 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](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

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

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

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

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

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

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

§§§§

**In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore

dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

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

Al riguardo, si precisa quanto segue:

**In caso di mancata adesione alla gara**, se sono state presentate istanze di assegnazione *ex* art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) – contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione**

**della migliore offerta**, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

**In caso di adesione alla gara**, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€ 2.500,00 per il lotto n. 1 e € 4.000,00 per il lotto n. 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 **2 minuti successivi**, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

**In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 *bis* c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per

l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

§§§§§

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

#### **6) Fase successiva all'aggiudicazione**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione 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 per il lotto n. 1** di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario (art 41, comma 4, T.U.B.) 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 a **“Proc. Esec. n. 459/2018 Trib. di Palermo”, intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice iban IT 71 T 02008 04642 000106385614; con la causale “Proc Esec. Imm. n. 459/2018 RGEs. versamento saldo prezzo lotto n. 1”,** ovvero mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a **“Esec. Imm. n. 459/2018 Trib. Palermo – saldo prezzo lotto n. 1”**. Invece, per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) del **lotto n. 2**, l'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione, l'importo tramite bonifico bancario sul conto intestato a **“Esec. Imm. n. 459/2018 Trib. Palermo”, intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice iban IT 71 T 02008 04642 000106385614 con la causale “Proc Esec. Imm. n. 459/2018 RGEs. versamento saldo prezzo lotto n. 2”**.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, l'aggiudicatario (sia del lotto n. 1 che del lotto n. 2) dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **“Esec. Imm. n. 459/2018 Trib. Palermo”, intrattenuto presso Unicredit S.p.A., codice iban IT 71 T 02008 04642 000106385614 con la causale “Esec. Imm. n. 459/2018 RGEs. versamento spese lotto n. ...”, (con indicazione del lotto per cui si procede)** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“Esec. Imm. n. 459/2018 Trib. Palermo – spese lotto n. ...”(con indicazione del lotto per cui si procede)**, 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](http://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 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 **normativa urbanistica ed edilizia**, si rimanda alla relazione di stima e alla nota integrativa del 14.02.2024 predisposte dall'esperto stimatore, Ing. Simone Caputo, ove per il **lotto n. 1** riferisce quanto segue: << tale immobile non ha subito modifiche catastali fino a data attuale, restando sempre identificato dal foglio e dalla particella più volte menzionati (...) l'immobile risulta realizzato nel 1964, come è possibile dedurre dalla domanda di sanatoria presentata presso il Comune di Palermo in data 13.06.1986 prot. n. 6956/bis. L'abuso consiste nella realizzazione di un edificio adibito a civile abitazione realizzato in assenza della concessione o licenza edilizia. Per tale istanza di sanatoria è stata riscontrata l'esistenza di tutti i bollettini comprovanti il pagamento dell'oblazione, suddivisa in tre rate, il cui pagamento è riportato in 3 bollettini.>> Inoltre, con riferimento all'istanza di sanatoria, l'esperto riferisce nella relazione, che qui integralmente si richiama, che nonostante il proseguimento dell'iter (deposito della perizia giurata redatta da un tecnico abilitato, datata 24.07.2019), non risulta rilasciata la concessione edilizia, ma è presente il certificato di idoneità sismica; dunque <<non ritiene necessario considerare alcun costo aggiuntivo per la definizione della pratica da detrarre dal valore di stima, sottolineando però che occorre ancora del tempo per definirla>>. L'esperto riferisce, inoltre, di aver verificato che i debitori hanno effettuato dei lavori datati 22.07.2019 che hanno portato l'immobile alla situazione attuale descritta in planimetria catastale diversa da quella all'epoca della presentazione dell'istanza di condono; per tali lavori di modifica di opere interne, parte eseguita ha correttamente presentato una Cila tardiva datata appunto luglio 2019 con il relativo versamento della somma di euro 1.000,00 necessaria per il pagamento della sanzione. Sicchè la situazione attuale dei

**Avv. Doriana Angelo**

Via Mariano Stabile n. 221 – 90141 Palermo

Tel/ fax 0917786734

pec: [doriana.angelo@legalmail.it](mailto:doriana.angelo@legalmail.it);

email: [dorianaangelo1@gmail.com](mailto:dorianaangelo1@gmail.com);

---

luoghi corrispondeva a quella riportata nella planimetria catastale. Tuttavia, **si rende noto** che successivamente al deposito della relazione peritale, durante il periodo della pandemia, è stata realizzata dagli esecutati, per esigenze di privacy, una piccola stanza (ove si trova un letto a castello e una scrivania, priva di finestra), con parete precaria in cartongesso. La stanza è stata ottenuta unificando una parte della cucina (sopprimendo la zona soggiorno presente al suo interno) e una parte del corridoio. Con nota del 14.02.2024, l'esperto stimatore riferisce che << non risulta possibile far rientrare tale nuova struttura (stanza) nella Cila tardiva già presentata nel luglio del 2019 in quanto a quei tempi non era esistente. Pertanto il sottoscritto CTU suggerisce di effettuare il ripristino della situazione precedente alla realizzazione della stanza, dismettendo la parete in cartongesso creata, con un tariffario stabilito dall'impresa che effettuerà i lavori e dipendente dai mq<sup>2</sup> di cartongesso da rimuovere. Tale soluzione risulta senz'altro la più economica. Ma qualora si volesse mantenere tale struttura e non effettuarne la demolizione, è sempre possibile farlo in quanto tale struttura rientra fra le opere interne che costituiscono un abuso sanabile, infatti, le stesse rientrano nelle opere che possono essere eseguite ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85 (opere interne). Infatti ancor oggi è possibile sanare l'intervento come "opere interne già eseguite", cioè prive della preventiva comunicazione al Comune. Ciò comporta una sanzione di € 1.000,00 oltre le spese per onorari tecnico-professionali che possono essere stimate in € 700,00 onnicomprensive di IVA e Cassa. Inoltre occorrerebbe aggiornare la planimetria: per tale aggiornamento occorre considerare una cifra di € 100,00 per spese catastali oltre le eventuali spese per onorari tecnico-professionali che possono essere stimate ancora in € 700,00 onnicomprensive di IVA e Cassa. Pertanto, complessivamente, per regolarizzare l'immobile in riferimento a tale abuso descritto, occorrerebbe una spesa che oscilla fra gli € 1.800,00 e gli € 2.500,00.>>

L'immobile risulta privo del certificato di abitabilità. Infine, l'esperto stimatore ha ritirato presso il Comune di Palermo – Area della Pianificazione Urbanistica - il Certificato di Destinazione Urbanistica in riferimento al territorio su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, dal quale si evince che la particella 449 del foglio di mappa n. 16 ricade in

“zona territoriale omogenea B2” e pertanto le opere abusive realizzate rientrano fra quelle suscettibili di condono.

Il bene è privo di APE e l’impianto elettrico non è a norma; i relativi costi di regolarizzazione sono stati stimati dall’esperto in circa € 4.000,00 e detratti dal valore stimato dell’immobile.

Per ciò che riguarda la situazione urbanistica ed edilizia del **lotto n. 2, appartamento di Viale XXVII Maggio n. 15/c**, l’esperto stimatore riferisce che il fabbricato di cui l’appartamento fa parte <<**risulta realizzato nel 1973, come è possibile dedurre dalla concessione edilizia n. 1162 del 24/12/1973 rilasciata dal Comune di Palermo**>>.

L’esperto segnala che, antecedentemente all’entrata in vigore della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, sono state apportate modifiche rientranti tra le opere indicate dall’art 9 della L.R. n. 37 del 10.08.1985, ma per tali opere non è stata inviata nei termini la comunicazione prevista dall’art. 48 della Legge 47/1985 al Sindaco di Palermo; sicchè <<a causa della irreperibilità del fascicolo e di qualunque planimetria antecedente l’ultima presente in Catasto datata 1987, non può stimare con precisione le opere interne eseguite>>. Pertanto, l’esperto stima una spesa forfettaria di € 5.000,00 che dovrà sostenere l’acquirente, comprensiva di incarico ad un professionista ed eventuali sanzioni da pagare, al fine di regolarizzare l’abitazione per le irregolarità commesse di cui sopra (ante 1985) nonché il costo di complessivi € 4.000,00 per adeguare l’impianto elettrico a norma e per la redazione dell’APE mancante. L’esperto rappresenta anche che la planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi ad eccezione, tuttavia, della difformità riscontrata per la presenza di una porta di accesso dal corridoio al salone che è presente nella planimetria catastale, ma non riscontrata sui luoghi, di cui l’esperto consiglia il ripristino, senza calcolare alcun costo in detrazione.

L’immobile risulta dotato di certificato di abitabilità.

Per tutte le informazioni tecniche e urbanistiche relative ai lotti in vendita si rimanda alla perizia di stima sopra citata e alla nota del 14.02.2024, a firma entrambe dell’Ing. Simone Caputo, documenti che potranno essere consultati dagli interessati, completo di planimetrie e fotografie, sui siti [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it),

www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e sui portali collegati al servizio aste.click del gruppo Edicom.

Infine, si ribadisce che il valore degli immobili posto a base d'asta, come sopra indicato, è stato decurtato dall'esperto stimatore, per ogni lotto in vendita, dal costo per adeguare l'impianto elettrico a norma di legge, per l'ottenimento dell'A.P.E. (mancante) nonché per la regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica ove mancante e/o incompleta, ad eccezione di quanto riferito, in relazione al lotto 1, circa la creazione della stanza con parete in cartongesso di cui alla nota a firma dello stimatore de 14.02.2024.

**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:** Entrambi i lotti sono occupati. La liberazione degli immobili sarà attuata dal custode su richiesta dell'aggiudicatario.

**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**

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

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

- la visita sarà consentita esclusivamente alla persona che ha presentato la relativa richiesta e con la partecipazione di un solo accompagnatore;
- l'interessato e l'eventuale accompagnatore dovranno rispettare rigorosamente l'orario di visita comunicato dal Custode;
- la visita dovrà svolgersi alla costante presenza del custode giudiziario o del suo delegato; inoltre ai visitatori non è consentito spostarsi autonomamente da un ambiente all'altro;
- il mancato rispetto delle suddette prescrizioni legittimerà il custode a negare l'accesso al visitatore.

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Doriana Angelo, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento (solo la mattina dalle 10,00 alle 13,00) o tramite e-mail (tel. 0917786734; [dorianaangelo1@gmail.com](mailto:dorianaangelo1@gmail.com); [doriana.angelo@legalmail.it](mailto:doriana.angelo@legalmail.it)).

**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 [ww.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://ww.portalevenditepubbliche.giustizia.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e sui portali collegati al servizio [aste.click](http://aste.click) di Edicom servizi.

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

Palermo, 04 aprile 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Doriana Angelo