TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione *dott.ssa Giuffrida*

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. *n. 153/2024,* delegata per le operazioni di vendita *all'Avv. Alessandra Minutella* (Delega *n. 245/2025*), con studio in Palermo, *Via Giuseppe Giusti n. 5,*

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

***II* esperimento di vendita**

Il professionista delegato Avv. Alessandra Minutella,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Edicom;
- 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 05/02/2027, alle ore* 12:00,** presso la Sala Aste della società presso la Sala Aste del GRUPPO EDICOM, sita in Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2q, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it**, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche EDICOM,** *del seguente immobile:*

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà dell'abitazione di tipo popolare sita in Palermo, via Catania n. 27, piano seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 44, p.lla 300 sub 13, cat. A/4, consistenza 6,5 vani. Piano seminterrato a destra scendendo

dall'androne, con accesso dal pianerottolo comune, porta a sinistra scendendo la scala condominiale, con ascensore che non raggiunge il piano seminterrato.

L'immobile è composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, due WC doccia, ripostiglio e disimpegni. L'unità abitativa risulta in atto comunicante tramite una porta finestra con il cortile interno ubicato sul lato est dell'edificio, avente natura di spazio condominiale e parzialmente coperto da una tettoia.

Confinante con locali condominiali a nord, con cortile condominiale e fabbricato p.lla 177 a est, con via Catania a sud, con androne condominiale, vano scala e chiostrina a ovest.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

STATO DI OCCUPAZIONE: **occupato sine di titolo da un terzo occupante.**

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

1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in ***€ 56.325,00.***

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a ***€*** 42.244,00 (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a ***€ 2.000,00.***

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

3) Modalità di presentazione delle offerte

A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 12:00 del giorno 04.02.2027,** presso lo studio del Professionista delegato *Avv. Alessandra Minutella, in Palermo via Giuseppe Giusti n. 5.*

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale *dell'Avv. Alessandra Minutella, in Palermo, via* Giuseppe Giusti n. 5, *dalle ore 10:00*

alle ore **12:00 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 9:00 fino alle ore 12:00.**

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;
- l'impegno a corrispondere, sempre entro (120) centoventi giorni dall'aggiudicazione, un importo pari al 15% del prezzo di acquisto (e, comunque, non inferiore ad €. 2.000,00) quale somma forfettariamente determinata (fatta salva una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio) per le presumibili spese di trasferimento; nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario dovesse richiedere l'applicazione di agevolazioni fiscali per la registrazione del decreto di trasferimento lo stesso potrà essere autorizzato a versare un importo pari al 10% del prezzo di acquisto (fatta salva sempre una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio);
- 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 ***"ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2024 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO"*** 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.

Il mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita e il mancato deposito della cauzione nella forma stabilita, determineranno l'inefficacia dell'offerta.

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 12:00 del 04.02.2027,** 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.

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 unico”*.** 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 *“ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2024 TRIBUNALE DI PALERMO”, intrattenuto presso UNICREDIT S.P.A. e recante codice iban IT82R0200804642000107338588;***
- 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 i seguenti mezzi di contatto:

A. Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 sede di Venezia-Mestre: tel. 041.5369911 fax 041.5361923 - sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;

B. E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;

C. Chat online disponibile sul portale del gestore delle vendite telematiche www.garavirtuale.it;

D. Tramite lo staff disponibile presso la SAT 2.0 – Sala Aste Telematiche sita in Palermo, Via Generale Arimondi Giuseppe, 2q.

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 05.02.2027, alle ore 12:00,*** presso la Sala Aste del GRUPPO EDICOM, sita in Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **www.garavirtuale.it**:

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

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

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

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

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

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c.., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo

espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.
Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.
Si sottolinea che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624-*bis* c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.
Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto dal D.M. n. 32/2015.

§§§§

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.
La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e/o presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara sincrona mista.
Al riguardo, si precisa quanto segue:
In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione *ex* art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) –

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

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore *ad* ***€2.000,00***.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di *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 120 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 ***"ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2024 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO" intrattenuto presso UNICREDIT S.P.A. e recante codice iban IT82R0200804642000107338588, con la causale "Proc. Esec. Imm. n. 153/2024 RGEs.***

versamento saldo prezzo lotto unico", ovvero mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a ***"ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2024 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO" – saldo prezzo lotto unico".***

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 **"*ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2024 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO"* intrattenuto presso UNICREDIT S.P.A. e recante codice iban *IT82R0200804642000107338588,* con la causale "Proc. Esec. Imm. *n. 153/2024* RGEs. versamento spese lotto *unico*"** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a ***""ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2024 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO"* - spese lotto *unico*",** da consegnare al professionista delegato.

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

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

Ai sensi dell'art. 2, comma settimo, D.M. n. 227/2015 sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese necessarie per il trasferimento dell'immobile (tra le quali quelle effettivamente sostenute per la registrazione-trascrizione e voltura catastale), ivi compresa la metà del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento della proprietà ex art. 2 D.M. cit., nonché le relative spese generali (nella misura del 10%); si precisa che il trasferimento potrebbe essere soggetto ad i.v.a.. 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.

Sono a carico delle procedura le spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento (art. 586 c.p.c.).

L'eventuale emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c. da eseguirsi a cura del Custode, dovrà essere espressamente richiesta al momento dell'aggiudicazione e comunque (per iscritto) entro e non oltre dieci giorni dalla stessa, in caso contrario il rilascio dell'immobile acquistato dovrà avvenire a cura e spese esclusive dell'acquirente. Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile.

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. Valentina Giardina*, ove è stato rilevato quanto segue: Avendo accertato che il fabbricato comprendente il bene pignorato non è presente nella carta tecnica OMIRA 1935-37 e visto il mancato reperimento della planimetria d'impianto e/o attuale dell'immobile, l'esperto, sulla scorta di quanto riportato all'art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., ai fini della verifica della legittimità urbanistico-edilizia del cespite pignorato, ha preliminarmente visionato e acquisito la foto aerea del volo NCAP dell'agosto 1942 presso la S.A.S. TD di Palermo, accertando che a quell'epoca il fabbricato de quo risultava completamente edificato e connotato da caratteristiche planivolumetriche analoghe a quelle attuali.

Non di meno, successivamente la sottoscritta, con istanza di accesso agli atti prot. n. 296135 del 26.03.2025, ha chiesto al SACE del Comune di Palermo di prendere visione di tutte le pratiche edilizie relative al cespite pignorato acquisite agli atti dell'Ufficio (Allegato 15). In riscontro alla predetta richiesta l'U.T.C. ha prodotto in visione la pratica di abitabilità prot. n. 2812/1943 unitamente al certificato di abitabilità prot. n. 8343/1949, riferendo contestualmente di non avere reperito la licenza edilizia che ha autorizzato la costruzione del fabbricato. Si precisa che, considerata l'epoca a cui risalgono le suddette pratiche edilizie, non sono stati altresì rinvenuti i grafici del progetto autorizzato. Pertanto, in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite pignorato, si espone di seguito quanto accertato sulla base della documentazione acquisita.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato giusta licenza di costruzione in sanatoria n. 167 del 29.08.1941 rilasciata dall'Ufficio dei Lavori Pubblici del Municipio di Palermo a XXXXXXXXXX per la costruzione di un fabbricato costituito da piano cantinato, piano rialzato, cinque piani sopraelevati e ricovero

antiaereo, in base al progetto approvato dalla C.E. in data 15.03.1939 e alla licenza di costruzione in sanatoria n. 167 del 29.08.1941, visto il progetto approvato dalla C.E. il 15.03.1939, visto il certificato d'uso delle strutture in cemento armato rilasciato dalla Prefettura il 15.12.1941 n. 64313 Div. IV, letti il rapporto dell'Ufficiale Sanitario del 14.01.1942 e dell'Ingegnere all'uopo delegato del 19.11.1941, è stato dichiarato abitabile con certificato di abitabilità prot. n. 2812 del 25.11.1943 rilasciato a XXXXXX XXXXXXXX (Allegato 16). Con il suddetto certificato veniva dichiarata abitabile la casa sita in Palermo, via Catania n. 27, che, con riguardo al piano seminterrato, risultava composta da "uno scantinato con diciannove vani per uso magazzino".

Successivamente, in riscontro alla richiesta di rilascio del certificato di abitabilità da parte del suddetto XXXXXXXXXX, l'Ufficio di Igiene del Municipio di Palermo, visti la licenza di costruzione in sanatoria n. 167 del 29.08.1941, il progetto approvato dalla C.E. il 15.03.1939 e il certificato d'uso delle strutture in cemento armato rilasciato dalla Prefettura il 12.09.1949 n. 45929 Div. IV, letti il rapporto dell'Ufficiale Sanitario del 14.10.1949 e dell'Ingegnere all'uopo delegato del 19.11.1941, ha ulteriormente rilasciato il certificato di abitabilità prot. n. 8343 del 21.10.1949 per la medesima casa sita in Palermo, via Catania n. 27 (Allegato 17). Occorre precisare che la pratica di abitabilità prot. n. 8343/1949 non è stata reperita dall'U.T.C., che tuttavia ha fornito all'esperto copia del certificato anzidetto e del rapporto tecnico allegato. Con il superiore certificato prot. n. 8343 del 21.10.1949 sono stati dichiarati abitabili gli "appartamenti scantinati" e, con specifico riferimento all'appartamento pignorato sub 13, "quello di destra con quattro stanze, stanzino, cucina, sala, cesso, disimpegno".

Si evidenzia che il certificato prot. n. 8343/1949, sebbene faccia riferimento al medesimo progetto approvato dalla C.E. in data 15.03.1939 e alla licenza di costruzione in sanatoria n. 167 del 29.08.1941, riporta una diversa descrizione rispetto al precedente certificato di abitabilità del 1943 in ordine alla composizione interna e alla destinazione d'uso del piano seminterrato. Tuttavia, atteso che, per quanto riportato nel rapporto tecnico di abitabilità, "L'opera salvo qualche variante tollerabile è conforme al progetto approvato", ne consegue che le citate varianti rispetto al progetto non si configurassero, all'epoca del rilascio della suddetta certificazione, quali variazioni in difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato.

Stante il mancato reperimento della planimetria catastale, nonché dei grafici che rappresentano lo stato autorizzato del piano seminterrato, l'esperto ha acquisito gli atti di provenienza, a far data dal 1941, ai fini di un ulteriore riscontro riguardo alla originaria consistenza, alla composizione interna e alla destinazione d'uso dell'immobile. Dalla lettura dei suddetti titoli si rileva che la composizione interna e la destinazione d'uso residenziale, come descritte nel certificato di abitabilità prot. n. 8343/1949, risultano analoghe a quelle riportate negli atti di provenienza acquisiti, fatto salvo l'atto del 1941, avente ad oggetto la vendita dell'intero piano seminterrato ma mancante di una precisa descrizione della sua composizione interna.

Per completezza si segnala che l'Amministrazione del Condominio di via Catania n. 27 ha fornito all'esperto la copia del rilievo dell'edificio eseguito per la redazione delle tabelle millesimali, che risulta tuttavia privo di datazione. Sulla base della verifica eseguita tra i nominativi dei proprietari delle unità immobiliari del piano seminterrato riportati nella tavola di rilievo in parola (XXXXX – XXXXX) e gli intestatari catastali dei medesimi immobili si può certamente collocare l'esecuzione dei grafici anzidetti in epoca successiva al 1982 (anno in cui XXXXXXXXX ha acquistato le odierne unità immobiliari subalterni 16-17 del piano seminterrato) e concludere, pertanto, che gli stessi non risultano probanti ai fini dell'attestazione dello stato legittimo (cfr. Allegato 18).

Assunto, dunque, quale stato legittimo dell'immobile quello descritto nel certificato di abitabilità prot. n. 8343/1949, che discende dal titolo edilizio ivi richiamato, e visto lo stato dei luoghi attualmente riscontrato, si può verosimilmente presumere che l'appartamento sia stato oggetto, nel tempo, di opere interne, anche in considerazione di quanto riportato negli atti di trasferimento del 1972 e del 1976, che fanno riferimento ad un immobile "in pessimo stato di manutenzione". Si precisa tuttavia che, in ragione di quanto prima esposto, non risulta possibile procedere ad ulteriori accertamenti atti ad individuare e definire univocamente le modifiche eseguite rispetto allo stato legittimamente autorizzato, nonché l'epoca di realizzazione delle stesse.

Pertanto, in difetto dei grafici rappresentativi dello stato autorizzato del piano seminterrato e/o della planimetria catastale d'impianto, nonché di informazioni circa la datazione e le caratteristiche delle modifiche interne presumibilmente apportate all'immobile originario, non si può procedere ad una rigorosa verifica della regolarità urbanistico-edilizia del cespite nello stato attualmente riscontrato, né alla conseguente

indicazione dei procedimenti di regolarizzazione delle difformità eventualmente sussistenti e di tale circostanza si terrà conto ai fini della stima dell'immobile pignorato.

Va ulteriormente precisato che, nel caso di specie, non trova applicazione l'art. 40, comma 6 della L. 47/85 ovvero l'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001. Infatti, in difetto di una datazione certa delle modifiche presumibilmente eseguite - trattandosi di opere interne e, pertanto, non visibili dall'esterno - e considerata, comunque, la data del credito temporalmente più antico fatto valere nella presente procedura esecutiva, non risulta possibile affermare che gli eventuali illeciti edilizi rientrino nelle previsioni di sanabilità ai sensi dell'art. 40, comma 6 della L. 47/85 o dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Occorre aggiungere infine che, con riferimento al cortile condominiale di cui attualmente fa uso esclusivo l'appartamento in oggetto, è necessario ripristinare la sua natura di bene comune e provvedere alla rimozione della tettoia ivi collocata, ancorché mantenendo l'attuale apertura di collegamento con l'immobile pignorato - quale unico accesso ad oggi presente - esclusivamente ai fini manutentivi dello spazio condominiale in parola. Invero, poiché la funzione dei cortili comuni è quella di fornire aria e luce alle unità abitative che vi prospettano, lo spazio aereo ad essi sovrastante non può essere occupato dai singoli condomini con costruzioni proprie in aggetto, non essendo consentita l'utilizzazione, anche parziale, a vantaggio del singolo comproprietario, della colonna d'aria sovrastante ad un'area comune, quando la destinazione naturale di questa ne risulti compromessa.

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.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

La relazione su citata, cui si rinvia, potrà essere consultata dagli interessati oltre che sul portale delle vendite pubbliche (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it), anche sui siti internet www.astegiudiziarie.it., e sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom.

10) L'immobile/gli immobili viene/vengono posto/posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova/trovano, meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno

dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

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

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

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario *Avv. Alessandra Minutella, c*ontattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (*tel. 0917473964– email studiolegaleminutella@gmail.com– pec alessandra.minutella@cppalermo.legalmail.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.

Le visite potranno essere effettuate entro il termine di 15 giorni prima della data di vendita.

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.portalevenditepubbliche.giustizia.it e www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio Aste-Click offerto dal Gruppo Edicom.

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

Palermo, 09.11.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandra Minutella