CORTE D'APPELLO DI PALERMO

SEZIONE SECONDA CIVILE

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

PROCEDIMENTO ISCRITTO AL N. 575 R.G. DELL'ANNO 2018

Il sottoscritto **Dott. Fabio Gattuso**, notaio in Palermo, con studio in via XII Gennaio n. 7, professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento giudiziale in epigrafe indicato,

A V V I S A

che il giorno **12 gennaio 2027 alle ore 11:00 e ss.,** nei locali dello studio del professionista delegato sito in Palermo nella Via XII Gennaio n. 7, nonché in via telematica tramite la piattaforma https://astepubbliche.notariato.it, procederà alle operazioni di vendita in modalità sincrona mista del seguente compendio immobiliare:

Lotto Unico: piena proprietà di un fabbricato a due elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, sito in Palermo nella contrada Cardillo, via Vitaliano Brancati n. 28, composto da più unità immobiliari e con circostante terreno di pertinenza, il tutto distinto al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 15 particelle: 645 sub 5, 6 e 7 graffati, piano seminterrato, cat. F/3; 645 sub 3, piano terra, cat. F/3; 645 sub 8 (già p.lla 645 sub 4), piano terra e primo, cat. A/7, cl. 6, vani 7, superficie catastale totale 191 mq, escluse aree scoperte 182 mq, R.C. €. 542.28.

Prezzo base €. 386.521,32 - Offerta minima efficace €. 289.890,99

In caso di gara offerte minime in aumento €. 5.000,00

Con riferimento alla situazione urbanistica degli immobili, secondo quanto risulta dalla relazione di consulenza tecnica in atti, l'intero fabbricato, realizzato non in conformità con i progetti edilizi a suo tempo presentati ed approvati connessi alla concessione edilizia n. 3174 rilasciata in data 29.12.1978 dal Comune di Palermo, risulta essere stato oggetto di distinte domande per l'eventuale concessione edilizia in sanatoria, e precisamente: pratica di sanatoria n. 0620004305 del 12.05.1987, pratica di sanatoria n. 0651877301 del 12.05.1987, pratica di sanatoria n. 0651877509 del 12.05.1987; il ctu ha tuttavia rilevato che l'attuale stato dei luoghi mostra delle difformità rispetto a quanto riportato nei progetti edilizi allegati alle succitate istanze (aventi i prot.lli n. 8852 del 12.05.1987, n. 8852/A del 12.05.1987 e 8852/B del 12.05.1987), consistenti nella realizzazione di un corpo di fabbrica con tompagnature in muratura in luogo di un portico aperto su tre lati; in diverse distribuzioni degli spazi

interni di alcune unità immobiliari; nel frazionamento di alcune porzioni dell'intero fabbricato e nella formazione di nuove unità immobiliari; nella variazione di alcuni prospetti a causa dell'apertura di porte e finestre, funzionali alla creazione dell'indipendenza di accesso alle singole unità immobiliari.
Per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali riscontrate, si rimanda in toto alla relazione di c.t.u. in atti a firma dell'Ing. Mario D'Amore, che qui deve intendersi integralmente richiamata e trascritta.
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 viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova come risulta dalla documentazione in atti, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti.
I predetti beni sono meglio descritti nella sopra menzionata relazione del consulente tecnico, che deve intendersi qui richiamata e trascritta, alla quale si fa espresso rinvio - anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sul bene e che potrà essere consultata dall'offerente presso lo studio del professionista delegato, ovvero visionata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click.

Vendita telematica con modalità sincrona mista

La vendita telematica c.d. sincrona mista costituisce una modalità di svolgimento dell'incanto o della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al professionista delegato. La partecipazione a questa tipologia di gara prevede che l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possano essere presentate o in via telematica, o in modalità tradizionale, ossia mediante il deposito dell'offerta presso il luogo indicato nell'avviso di vendita. In caso di gara, coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità tradizionale partecipano comparendo innanzi al professionista delegato.

Modalità e termine di presentazione delle offerte

Le offerte di acquisto telematiche e/o cartacee devono essere rispettivamente inviate e/o depositate **entro le ore 17.00 del giorno precedente a quello della celebrazione dell'asta**.

1. OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

1.1. Modalità di presentazione dell'offerta.

Le offerte per la partecipazione alle vendite telematiche sono presentate esclusivamente tramite un modulo web ministeriale, reperibile attraverso il portale delle vendite pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica NOTARTEL (https://astepubbliche.notariato.it), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, c.5, secondo periodo, D.M. n.32/15).

Per la presentazione dell'offerta con modalità telematica, l'offerente deve necessariamente trovarsi in una delle seguenti condizioni:

- disporre di una casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e di un dispositivo di firma digitale;
- disporre di una "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (si tratta di una particolare casella pec identificativa, c.d. pec-id, rilasciata da un gestore autorizzato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. n. 32/2015, il cui utilizzo è limitato alla sola partecipazione alla vendita telematica). **N.B. ad oggi il servizio non è ancora disponibile in quanto non vi sono gestori iscritti nel registro PEC per la vendita telematica**;

Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire dai **presentatori dell'offerta entro le ore 17.00 del giorno precedente alla data della vendita** mediante l'invio all'indirizzo Pec del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, utilizzando esclusivamente il modulo web precompilato sopra indicato.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Il manuale per la presentazione delle offerte telematiche rilasciato dal Ministero di Giustizia è reperibile al seguente link: Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia | Dettaglio

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica), indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento (che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (CRO) con cui ha proceduto al versamento della cauzione, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; quando l'offerente è minorenne, occorrerà allegare copia del documento di identità, copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; quando l'offerente è interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, occorrerà allegare copia del documento di identità, del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; quanto l'offerente è una persona giuridica, occorrerà allegare all'offerta i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione del rappresentante (ad es. procura speciale o certificato camerale). Tali documenti potranno essere allegati anche in copia per immagine.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega, nonché se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

1.2 Versamento della cauzione

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Corte D'Appello n. 575/2018", intrattenuto presso la Banca del Fucino SpA e recante il

seguente IBAN: **IT78B0312404600000000231219**, con la seguente causale: "cauzione per offerta di acquisto lotto unico".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte (ad esempio, si consiglia di eseguire il pagamento della cauzione almeno 5 giorni prima della data della vendita, se disposto tramite bonifico ordinario, o 3 giorni prima della vendita, se effettuato tramite bonifico urgente).

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta, all'interno della quale deve essere correttamente indicato anche il numero di CRO del relativo bonifico.

In ogni caso, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica ai seguenti contatti:

Notartel S.p.A., Via Giovanni Vincenzo Gravina, 00196 Roma,

- email: gestorenotartel@notariato.it
- PEC: gestorevendite@postacertificata.notariato.it
- Tel. 06/36769500
- Portale www.astepubbliche.notariato.it

2. OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

Le offerte di acquisto cartacee dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato, sito in Palermo, alla via XII Gennaio n. 7, **entro le ore 17.00 del giorno precedente la data della vendita,** esclusi i giorni festivi. Sulla busta deve essere indicato il nome di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità deve contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che **non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere

sottoscritta dai genitori/tutore – previa autorizzazione del Giudice Tutelare – in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

- i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto;
- il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

All'offerta di acquisto deve essere allegata, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità; se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, nonché l'assegno circolare non trasferibile intestato a: "Corte d'Appello n. 575/2018" per un importo almeno pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.

Le offerte non saranno efficaci se pervenute oltre il termine stabilito, se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'avviso di vendita o se l'offerente non presti cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto.

Partecipazione alle operazioni di vendita

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato.

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 presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di tre minuti (3 minuti).

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.
L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Modalità della vendita

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.
In caso di mancanza di altri offerenti, il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line o assente presso lo studio del Notaio Delegato.
Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.
Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta.
Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.
Se vi sono più offerte, il Delegato invita in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.
Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
L'offerente che presenzierà personalmente avanti il Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta e relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Effetti dell'aggiudicazione e versamento del prezzo

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo, della quota parte del 50 % del compenso del

professionista incaricato per la predisposizione del decreto di trasferimento, degli oneri tributari e delle spese per la trascrizione della proprietà, entro massimo 120 giorni, ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta, dall'aggiudicazione a pena di decadenza dell'aggiudicazione.

L'importo di detti oneri sarà comunicato entro quindici giorni dall'esperimento di vendita dal Delegato.

In caso di inadempimento anche parziale, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme già versate.

Condizioni della vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 all'obbligo di consegna della c.d. certificazione energetica e 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 all'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento.

A carico dell'aggiudicatario sarà posta la quota del 50% relativa al compenso, oltre le spese generali in misura del 10% per l'attività relativa alla trascrizione della proprietà e la quota del 100% delle anticipazioni sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, così come previsto dal D.M. 227/2015.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo dopo l'intervenuto versamento del saldo prezzo ivi compresi gli oneri tributari e le spese di trascrizione della proprietà da parte dell'aggiudicatario.

Copia del presente avviso - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie dell'immobile - verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al sistema aste.click, portali autorizzati dal Ministero della Giustizia ad effettuare la pubblicità delle aste giudiziarie presso il

distretto di Corte di Appello di Palermo in ottemperanza all'art. 173-ter disp. att. c.p.c. (attuativo dell'art. 490 c.p.c.) ed in uso, per la pubblicità delle aste giudiziarie, presso il Tribunale di Palermo.
Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Palermo, 21/09/2026

IL NOTAIO DELEGATO

Dott. Fabio Gattuso

FABIO GATTUSO
2026.09.21 09:12:36
CN=FABIO GATTUSO
C=IT
2.5.4.12=NOTAIO
2.5.4.4=GATTUSO