

AVVOCATO LORENZO SPATARO

VIA MARIANO STABILE 151, 90139 – PALERMO TEL.091.32.64.65
E MAIL: AVVLORENZOSPATARO@LIBERO.IT PEC: LORENZOSPATARO@PECAVVPA.IT

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 483/2022, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Lorenzo Spataro (Delega n. 183/2024), con studio in Palermo, Via Mariano Stabile 151.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Numero I° esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Lorenzo Spataro,

- 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 **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. (www.astetelematiche.it)**;
- 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 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 27 Febbraio 2025, alle ore 10.00, presso la Sala Aste della società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.** sita in Palermo, Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma (**www.astetelematiche.it**), procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. (www.astetelematiche.it)**, del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: piena proprietà di un appartamento ubicato in Palermo, via Erice n°12, ex scala b, piano 4° salendo le scale a destra senza ascensore. Composto da ingresso-soggiorno, due camere, corridoio, bagno completo di doccia, veranda con piccola cucina. Confinante a nord-est con la via Erice, a nord-ovest con appartamento confinante sub 29 con accesso dal civico n°14, a sud-ovest con area a verde (particella 1213) e a sud-est con appartamento sub 19 (stesso vano scala). Censito al C.F. al foglio 38, particella 1682, sub 20, ctg A/4, superficie catastale 60 metri quadri, rendita catastale € 173,01. L'immobile è stato costruito negli anni '60 del secolo scorso dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari di Palermo (non è stata rinvenuta alcuna Concessione Edilizia presso gli uffici di pertinenza).

L'immobile presenta le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale: demolizione e costruzione parziale di muro esterno per ampliamento del bagno in corrispondenza del balcone; lievi variazioni relative a spostamento tramezzi; realizzazione di veranda con annessa piccola cucina. Tali difformità possono essere regolarizzate con un costo di circa € 16.300,00 (incluso opere di demolizione e di ripristino dei muri perimetrali). L'immobile non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), per la redazione del quale si prevede un costo pari ad € 200,00.

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 **35.000,00 (euro trentacinquemila/00)**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 26.250,00 (euro ventiseimiladuecentocinquanta/00)** (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 1.000,00 (euro mille/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 circolare 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 26 Febbraio 2025**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Lorenzo Spataro, in Palermo via Mariano Stabile n. 151.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Lorenzo Spataro, in Palermo, via Mariano Stabile n. 151, dalle ore 09,00 alle ore 13,00 e dalle ore 16,00 alle ore 19,00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 09,00 fino alle ore 13,00.

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

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

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

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

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a **“ESEC. IMM. n. 483/2022 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO - LOTTO UNICO”** (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 Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. (www.astetelematiche.it)

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13.00 del 26 Febbraio 2025**, tramite il **modulo web “offerta telematica”** messo a disposizione dal Ministero della

Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore **www.astetelematiche.it**.

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

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

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

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

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

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. **Il bonifico deve indicare la causale "versamento cauzione lotto 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: "ESEC. IMM. n. 483/2022 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO"**, intrattenuto presso UniCredit 22199 Palermo Ruggero Settimo via R. Settimo, 26, Palermo e recante codice iban **IT 76 B 02008 04642 000107222017**;
- 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: <https://www.astetelematiche.it/> contatto tel. 0586 20141 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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

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

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

4) Istanze di assegnazione

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

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 27 febbraio 2025, alle ore 10.00**, presso la Sala Aste della società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**, sita in Palermo, Via Noto 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **delle vendite telematiche Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. (www.astetelematiche.it)**

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

B) Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla

stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

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

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

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

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore 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 **€ 1.000,00**.

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 centoventi dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, 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: **“ESEC. IMM. n. 483/2022 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO”** intrattenuto presso UniCredit 22199 Palermo Ruggero Settimo via R. Settimo, 26, Palermo e recante codice iban: **IT 76 B 02008 04642 000107222017**; **versamento saldo prezzo lotto unico**, ovvero a mezzo assegno

circolare non trasferibile intestato a **“ESEC. IMM. n. 483/2022 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO”**– **saldo prezzo lotto unico**, da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell’offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **“ESEC. IMM. n. 483/2022 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO”**

intrattenuto presso UniCredit 22199 Palermo Ruggero Settimo via R. Settimo, 26, Palermo e recante codice iban: **IT76B0200804642000107222017**, con la causale **“Proc. Esec. Imm. n. 483/2022 R.G.ES. versamento spese lotto unico”** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“ESEC. IMM. n. 483/2022 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.

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. Barbara Fogazza, ove è stato rilevato quanto segue:

non è stata individuata la licenza di costruzione pertanto non è stato possibile effettuare alcun riscontro tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici originari non rinvenuti presso i competenti uffici.

Considerando che l'immobile è stato denunciato al catasto urbano dallo I.A.C.P. in data 17/10/1964 prot. N. 000008211 con scheda 0552589, **si presume che la costruzione sia stata realizzata nei primi anni '60 del secolo scorso.**

Le difformità riscontrate pertanto riguardano esclusivamente il raffronto con la suddetta planimetria catastale ovvero:

1. demolizione parziale di muro esterno per ampliamento del bagno in corrispondenza del balcone e costruzione di parte di muro esterno per chiudere il soggiorno dalla veranda/cucina e dal bagno (segnato in rosso in planimetria); tale difformità non è regolarizzabile ai sensi del D.P.R. 381/2001 (T.U. Edilizia) recepito dalla Regione Siciliana con la Legge 16/2016, in quanto la demolizione del muro perimetrale verso la veranda costituisce in questo caso aumento di volume dell'immobile. Occorre pertanto procedere al ripristino dello stato dei luoghi, con un costo di € 10.457,33 oltre IVA - computo metrico estimativo delle opere di ripristino). Il Computo Metrico Estimativo delle opere di ripristino dei luoghi è stato eseguito utilizzando i prezzi del vigente prezzario della Regione Sicilia.

2. lieve variazione relativa a spostamento di tramezzi (precisamente la demolizione e ricostruzione del tramezzo che nella planimetria catastale separava il soggiorno dal bagno e la demolizione del tramezzo in fondo al corridoio a chiusura di un piccolo ripostiglio); tale difformità può essere regolarizzata presentando una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) tardiva asseverata da un tecnico, con pagamento di sanzione di € 1.000,00 oltre € 100,00 di diritti di segreteria, al Comune di Palermo, oltre i relativi onorari tecnici (v. riepilogo dei costi in seguito riportati).

3. realizzazione di veranda con annessa piccola cucina in muratura; la realizzazione della veranda può essere sanata presentando una istanza al Comune di Palermo ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003, in quanto trattasi di struttura precaria. La cucina in muratura realizzata sul balcone in veranda va invece rimossa, in quanto le verande possono essere autorizzate purché non si modifichi la loro destinazione d'uso, e quindi non è possibile realizzarvi lavanderie o cucine e relativi impianti. Inoltre in questo caso la cucina è realizzata in muratura, e pertanto costituisce abuso anche dal punto di vista strutturale. La cucina va quindi rimossa secondo i costi calcolati nel Computo Metrico Estimativo redatto dall'esperto.

I Costi per la regolarizzazione edilizia dell'immobile, determinati in complessivi € 16.315,00 sono stati detratti dal valore di stima.

Per l'allineamento della planimetria catastale occorrerà ripristinare i muri esterni e gli infissi esterni. Le opere interne e la veranda possono essere invece regolarizzate. La cucina va spostata dalla veranda al soggiorno per rispettare le leggi e il regolamento comunale.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in Zona B4b, ovvero in una parte di territorio urbanizzata sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata, realizzate dopo gli anni '50.

Per quanto riguarda il suolo su cui sorge l'edificio, dalla CTU risulta che "Nell'atto del 4.07.1984 si evince che l'immobile è stato trasferito dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Palermo al sig. XXX XXX, incluso l'uso comune delle cose indivise, ed **esclusa l'area d'impianto dell'edificio e le sue pertinenze**, che a norma di legge del 12.05.1975 n.21 art.1, **"è rimasta di proprietà del Demanio Regionale"**.

Nell'atto di compravendita del 15.06.2006 (visionato dalla scrivente) con cui la proprietà viene venduta ai debitori, tuttavia **non si nomina la suddetta proprietà demaniale**, e anche **la visura catastale attuale non riporta la proprietà demaniale** dell'area d'impianto dell'edificio (si fa presente che in applicazione della Legge Regionale n°28 del 9.06.1994, art. 2 comma 1, è possibile richiedere la cessione gratuita dell'area di sedime, anche se tale opportunità avrebbe dovuto avere un riscontro nell'atto di acquisto del 15.06.2006 a favore dei debitori, dove invece non se ne fa alcuna menzione).

Pertanto, la scrivente CTU ha inviato una richiesta di informazioni in merito ad eventuali affrancazioni dal suddetto vincolo, in prima istanza all'Ufficio del Demanio della Regione Siciliana, tramite pec del 18.06.2024 e tramite posta elettronica ordinaria del 3.07.2024. Il Demanio Regione Siciliana ha risposto alla sottoscritta con pec del 4.07.2024, comunicando che il bene in oggetto non rientra nella disponibilità della Regione Siciliana (così come invece era stato dichiarato nell'atto di trasferimento dell'immobile del 1984), basandosi su quanto riportato **nella visura storico catastale** dove invece si evince che **la proprietà era in origine del Demanio dello Stato Ramo lavori pubblici**. Pertanto la sottoscritta per completezza d'indagine ha inviato in data 5.07.2024 una pec con la medesima richiesta d'informazioni all'Agenzia del Demanio Statale – Direzione regionale Sicilia.

In data 8.07.2024 pertanto la suddetta Agenzia del Demanio Statale rispondeva alla richiesta della scrivente, comunicando che: *"dalle verifiche effettuate nella banca dati catastale, la proprietà del suolo, così come individuato e identificato al foglio 38 particella 7932 del Comune di Palermo, non è riconducibile allo Stato; in particolare, come appurato dalle visure storiche, tale terreno risulta essere intestato all'attualità e fin dall'impianto meccanografico telematico all' "Istituto Autonomo Per Le Case Popolari Di Palermo". Non risultano, peraltro, agli atti della Scrivente, istanze o procedure di sdemanializzazione in corso, relative a tale bene, per le quali questa Direzione Regionale sia stata interessata. Infine, in base a quanto affermato nella Vostra stessa richiesta, il titolo di proprietà originario riporta "ad eccezione dell'area d'impianto dell'edificio e sue pertinenze che a norma della legge del 12.05.1975 n.21 art.1, che resta di proprietà del Demanio Regionale", da cui si evince che la competenza alla gestione del bene di che trattasi è incardinata in capo alla Regione Siciliana, alla quale, pertanto, dovrà essere inviata qualsiasi comunicazione in merito".*

La sottoscritta pertanto ha inviato una ulteriore pec al medesimo ufficio di cui sopra precisando che nella visura storico catastale il terreno d'impianto su cui sorge l'edificio in oggetto risulta essere stato di proprietà del Demanio dello Stato Ramo Lavori Pubblici sino al 4.07.1984. A seguito di tale precisazione

L'Agenzia del Demanio in data 9.07.2024 ha così risposto: "*si rappresenta che, dall'esame della documentazione agli atti, nessun diritto relativamente al bene in trattazione è ascrivibile al Demanio dello Stato, ancorché il fabbricato all'impianto meccanografico risultasse intestato al Demanio dello Stato Ramo Lavori Pubblici. Nel merito si ritiene utile rilevare che detto bene, come riportato nel contratto di vendita Rep.n. 5953 Raccolta 2021 in Notaio Maria Antonietta Morici, risulta costruito in base alla Legge Regionale 12/04/1952 n. 12 ed è stato alienato ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 22/03/1963 n. 26 e Legge Regionale 12/05/1975 n. 21.*

Ne discende che la proprietà originaria era ascrivibile al Demanio Regionale, la cui gestione era affidata all'I.A.C.P. della Provincia di Palermo che ne ha curato la vendita con il predetto contratto".

L'aggiudicatario, ove lo riterrà, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28/2/1985, n. 47.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet: Portale delle vendite pubbliche, astegiudiziarie.it, aste-click Gruppo Edicom.

10) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, 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.

L'immobile è occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare.

11) Il lotto sarà trasferito 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. Lorenzo Spataro, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (tel. 091/326465 email: avvlorenzospataro@gmail.com – pec: lorenzospataro@pecavvpa.it).

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

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

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

Nonché verrà diffuso tramite il servizio di messaggistica di sms denominato Eurema Aste per l'invio di minimo 1.000 sms agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita, avvalendosi della società Eurema Centro Media.

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, 17 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Lorenzo Spataro