

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 332/2017, delegata per le operazioni di vendita all'Avvocato Calogero Pisciotta (Delega n. 156/2022), con studio in Palermo, Via Dante n.58/A,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Calogero Pisciotta,

- 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.;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- vista la perizia di stima predisposta dall'Arch Daniela Carollo che si pubblica unitamente al presente avviso di vendita;
- vista la relazione tecnica integrativa predisposta dalla medesima Esperta in data 14 febbraio 2023 sui fenomeni di infiltrazione riscontrati nel compendio pignorato, anch'essa pubblicata unitamente al presente avviso, in cui sono individuati anche gli interventi indispensabili alla rimozione delle cause di infiltrazione e le opere di ripristino;
- vista la successiva relazione integrativa a firma dell'Arch. Carollo del 22/06/2023, anch'essa pubblicata unitamente al presente avviso;
- visto il verbale di udienza del 5/07/2023 in cui - a causa dei degradi presenti sui luoghi e della necessità di eseguire opere di messa in sicurezza meglio descritte nelle

perizie integrative a firma dell'Arch. Daniela Carollo che verranno pubblicate unitamente al presente avviso - è emersa la possibilità di porre in vendita il compendio pignorato senza l'effettuazione di visite da parte degli interessati, con la sola eccezione dei lotti 1, 2, 3 e 4, nonché di sostituire alle visite in presenza una videoripresa e/o un report fotografico aggiornato dei luoghi da effettuarsi a cura dell'esperto stimatore e da pubblicare, ove possibile, sui siti istituzionali deputati alle vendite unitamente all'avviso o da mettere a disposizione degli interessati che ne facciano richiesta;

- preso atto dell'assenso alla suddetta soluzione manifestato dal creditore precedente Fino 1 Securitisation srl con separato atto depositato nel fascicolo telematico il 28/07/2023;

- vista l'istanza a firma dell'Esperta Stimatrice Arch. Daniela Carollo depositata il 29/11/2023, con cui la stessa ha richiesto l'autorizzazione ad effettuare, tramite l'ausilio di un fotografo professionista, le riprese video dei box individuati ai subalterni 32 (lotto 5), 33 (lotto 6), 34 (lotto 7), 35 (lotto 8), 36 (lotto 9), 38 (lotto 10), 39 (lotto 11), 40 (lotto 12), 42 (lotto 13), 44 (lotto 14), 45 (lotto 15), 46 (lotto 16), 48 (lotto 17), 49 (lotto 18) che si trovano ubicati sotto la sede stradale e sotto le aiuole di via Villa Heloise;

- vista l'autorizzazione alle videoriprese rilasciata dal Giudice il 14/02/2024;

- rilevato che, in sede di sopralluogo effettuato dall'Esperta Stimatrice in data 27/02/2024, la stessa ha constatato un peggioramento delle condizioni di manutenzione di alcuni box auto e soprattutto degli spazi comuni di manovra ubicati sotto le aiuole e sotto la sede stradale di via Villa Heloise, stante la presenza di zone di solaio sfondellate e il cedimento di parti del coprifermo delle travi, degradi che nei precedenti sopralluoghi non si erano ancora verificati;

- considerato che, come confermato dall'Esperta Stimatrice nella relazione integrativa depositata in data 18/03/2024, che verrà pubblicata unitamente al presente avviso di vendita, risulta un aggravamento delle condizioni di manutenzione dovute ai fenomeni

infiltrativi che conferma la necessità di procedere con la vendita dei beni sopraindicati, sostituendo alle visite in presenza le riprese video e il report fotografico onde evitare rischi per l'incolumità dei potenziali acquirenti;

- viste le riprese video depositate dall'Esperta Stimatrice in data 18/03/2024 relativamente ai lotti da 5 a 18;

- ritenuta dunque l'opportunità di procedere alla vendita dei lotti da 1 a 18, non effettuando visite in presenza, con la sola eccezione dei lotti 1, 2, 3 e 4;

- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;

- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dell'1/06/2024 con cui il sottoscritto è stato autorizzato *“ad emettere avviso di vendita senza incanto dei lotti da 1 a 18 senza l'effettuazione di visite da parte degli interessati, con la sola eccezione dei lotti 1, 2, 3 e 4, sostituendo alle visite in presenza le riprese video e il report fotografico onde evitare rischi per l'incolumità dei potenziali acquirenti; con la precisazione che i box verranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che tutte le opere necessarie per la messa in sicurezza e per il ripristino delle parti ammalorate, meglio descritte nelle relazioni a firma dell'Esperta Stimatrice arch. Daniela Carollo (da pubblicare unitamente all'avviso di vendita), graveranno in capo agli aggiudicatari”;*

- vista la relazione tecnica sulla descrizione dei degradi e sull'aggiornamento dei costi per la messa in sicurezza dei beni pignorati depositata dall'Esperta Stimatrice in data 2/07/2024 e trasmessa al Delegato in data 22/09/2024;

- preso atto dell'infruttuoso esperimento della vendita senza incanto del 19/12/2024 dei lotti 1, 5, 10, 11 e 13;

- ritenuto, pertanto, che occorre procedere alla vendita fissando un prezzo base inferiore del 25% rispetto a quello precedente;

- 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 11:00, presso la Sala Aste della società Astegiudiziarie inLinea s.p.a, sita in Palermo, Via Noto n.34, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n.32, **tramite gestore delle vendite telematiche Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**, dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO n. 1: Autorimessa sita in Palermo, via Villa Heloise n. 20, piano S2 (secondo seminterrato), censita nel N.C.E.U. di Palermo, foglio 33, particella 801, sub. 21, cat. C/6, consistenza 975,00 mq, superficie catastale 975,00 mq.

LOTTO n. 5: Box auto sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, foglio 33, particella 801, sub. 32, cat. C/6, consistenza 19 mq, superficie catastale 22,00 mq.

LOTTO n. 10: Box auto sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, foglio 33, particella 801, sub. 38, cat. C/6, consistenza 18 mq, superficie catastale 21,00 mq.

LOTTO n. 11: Box auto sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, foglio 33, particella 801, sub. 39, cat. C/6, consistenza 23 mq, superficie catastale 25,00 mq.

LOTTO n. 13: Box auto sito in Palermo, via Villa Heloise n. 22-38, piano S1 (primo seminterrato), censito nel N.C.E.U. di Palermo, foglio 33, particella 801, sub. 42, cat. C/6, consistenza 42 mq, superficie catastale 45,00 mq.

Con riferimento allo stato di conservazione degli immobili, si rappresenta che, nella propria relazione tecnica, il nominato Esperto ha segnalato la sussistenza di degradi consistenti in rigonfiamenti, sfogliamenti, distacchi di intonaco, aloni, scoloriture e macchie di umidità, precisando che tali fenomeni sono ascrivibili, quasi certamente, ad

infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla pavimentazione della soprastante via Villa Heloise.

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 così stabilito:

LOTTO n. 1: € 333.385,16;

LOTTO n. 5: € 20.634,00;

LOTTO n. 10: € 20.448,75;

LOTTO n. 11: € 26.718,75;

LOTTO n. 13: € 50.901,00;

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a:

LOTTO n. 1: € 250.038,87;

LOTTO n. 5: € 15.475,50;

LOTTO n. 10: € 15.336,56;

LOTTO n. 11: € 20.039,06;

LOTTO n. 13: € 38.175,75;

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 15.000,00 per il lotto 1, € 2.500,00 per il lotto 13 ed € 1.000,00 per i restanti lotti.**

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

3) Modalità di presentazione delle offerte

A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13.00 del giorno 26 febbraio 2025**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Calogero Pisciotta, in Palermo via Dante n.58/A.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Calogero Pisciotta, in Palermo via Dante n.58/A, dalle ore 17:00 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 9.30 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 dall'aggiudicazione;
- 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 ***“PROCEDURA ESECUTIVA RIF. ESE IMM. 332/2017 R.G.ES. – LOTTO _____”***, 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 ciascuno offerente partecipa.

Nell'ipotesi, invece, 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 MODALITA' TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Società Astegiudiziarie InLinea S.p.A.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno 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 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 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 _____"**. 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 “PROCEDURA ESECUTIVA RIF. ESE IMM. 332/2017 R.G.ES.”, intrattenuto presso Credem e recante codice iban IT54R0303204605010000389066;**

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

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

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

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- sede di Livorno: Tf. 0586 20141;

- sede di Palermo: Tel. 0586 095311 fax 091.6261372;

- assistenza online disponibile sul portale www.astetelematiche.it (area contatti).

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 11:00**, presso la Sala Aste di Astegiudiziarie InLinea s.p.a, sita in

Palermo, Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma **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 la 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 sig. Giudice 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-bisc.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. 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; ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. 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, ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. 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 € **15.000,00 per il lotto 1, € 2.500,00 per il lotto 13 ed € 1.000,00 per i restanti lotti.**

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 un minuto successivo, 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 (che sarà comunque 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 **“PROCEDURA ESECUTIVA RIF. ESE IMM. 332/2017 R.G.ES.”**, intrattenuto presso Credem e recante codice iban **IT54R0303204605010000389066**, con la causale **“Proc. Esec. Imm. n. 332/2017 RGEs. versamento saldo prezzo lotto _____”**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“PROCEDURA ESECUTIVA RIF. ESE IMM. 332/2017 R.G.ES. – saldo prezzo lotto _____”**, 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 **“PROCEDURA ESECUTIVA RIF. ESE IMM. 332/2017 R.G.ES.”**, intrattenuto presso Credem e recante codice iban **IT54R0303204605010000389066**, con la causale **“Proc. Esec. Imm. n. 332/2017 RGEs. versamento spese lotto _____”** ovvero a mezzo assegno circolare non

trasferibile intestato a “**PROCEDURA ESECUTIVA RIF. ESE IMM. 332/2017 R.G.ES. - spese lotto _____**”, 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 le 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 consulenza tecnica predisposta dall'Esperto Arch. Daniela Carollo.

In particolare, l'Esperto ha rilevato quanto segue.

L'intero fabbricato di cui fanno parte i singoli lotti posti in vendita è stato edificato in virtù di licenza edilizia n. 1350 del 17/12/1971 rilasciata alla società costruttrice.

Con tale licenza è stata autorizzata la costruzione di tre edifici denominati A, B e C in un'area compresa tra la via Libertà e la via Massimo D'Azeglio (attuale via Edmondo De Amicis).

Con successive licenze in variante n. 390 del 07/05/1973, n. 679 del 18/06/1975 e n. 2481 del 11/10/1978, relative al corpo B, venivano autorizzati l'ampliamento e una diversa distribuzione interna dei piani scantinati (all. 4.4. relazione generale).

Il certificato di fine lavori dell'edificio B "composto da due piani cantinati, piano terra, primo piano, quattro piani tipo, ulteriori quattro piani progressivamente rientranti e parziale decimo piano" è stato rilasciato in data 03/07/1980.

Alla concessione edilizia del 1978 è seguita un'altra concessione in variante, la n. 569 del 20/10/1982 che, tuttavia, è stata annullata con declaratoria di inefficacia in data 03/03/1984 per mancata esecuzione dei lavori.

L'ultima concessione in variante, la n. 106 del 24/03/1984, riguarda "una diversa distribuzione interna dell'edificio denominato C/2 sito in Palermo tra la via Edmondo de Amicis e la via Libertà ed ai piani cantinati del complesso di cui l'edificio fa parte" (all. 4.4. relazione generale). Il progetto, approvato dalla commissione edilizia il 28/12/1983, riporta la configurazione del secondo piano scantinato, indicato nell'elaborato progettuale con la lettera W (all. 4.5 relazione generale).

In data 19/07/1984 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 1494 che rettifica il precedente certificato di agibilità/abitabilità n. 6700 del 01/04/1976 relativamente ad una diversa distribuzione interna delle abitazioni e dei due piani scantinati adibiti ad autorimessa (all. 4.6 relazione generale).

Lo stato dei luoghi osservato durante i sopralluoghi del 14/01/2021 e 23/06/2021 risulta difforme rispetto all'elaborato progettuale del 28/12/1983 e alla planimetria catastale poiché è stato realizzato un frazionamento senza la necessaria concessione.

Dopo la concessione edilizia n. 106/1984, infatti, non sono state reperite presso il Settore Edilizia Privata ulteriori concessioni e/o autorizzazioni inerenti al secondo piano seminterrato.

Il frazionamento effettuato in modo irregolare potrebbe, attualmente, essere regolarizzato a posteriori con la presentazione di una CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata) tardiva corrispondendo al Comune di Palermo una sanzione amministrativa di € 1.000, oltre al versamento dei diritti fissi di istruttoria pari a € 100,00.

Tuttavia, bisogna considerare che la realizzazione di singoli box auto all'interno di un'autorimessa non progettata fin dall'origine per ospitare garage indipendenti, richiederebbe la verifica delle dimensioni delle aree di manovra che, per normativa,

dovrebbero avere un'ampiezza minima di 4,50 - 5,00 metri nei tratti antistanti i box onde consentire un'agevole manovra di ingresso e uscita delle autovetture dai suddetti spazi.

Nel caso in esame, in alcune zone del bene pignorato non sembrano rispettate le dimensioni minime sopracitate considerato che alcuni pilastri occupano proprio l'area adibita a corsia di manovra.

Inoltre, bisognerebbe tenere conto che tutte le aree di manovra, compreso la rampa di accesso, dovrebbero essere considerate beni comuni la cui superficie dovrebbe essere decurtata ai fini del computo della superficie commerciale necessaria per la determinazione del valore di stima.

Ancora, sarebbe necessario dotare ogni box auto di linee elettriche sottotraccia differenziate con quadri elettrici e punti luce distinti nonché di linee di adduzione idrica e di scarico con punti acqua e pilette come per i garage del primo piano seminterrato e, inoltre, dovrebbe essere presentata una SCA (segnalazione certificata di agibilità) e aggiornata la planimetria catastale tramite presentazione di una DOCFA, cosa che, insieme alla realizzazione degli impianti dei singoli box, comporterebbe un onere economico di una certa entità da considerare nel processo di stima oltre i costi relativi al completamento e alla definizione dell'immobile.

Infine, allo stato non è possibile asserire la rispondenza dell'avvenuto frazionamento alle normative edilizie, urbanistiche e di prevenzione incendi vigenti, stante la necessità dell'espletamento degli opportuni sopralluoghi da parte di tutti gli enti competenti.

Si ritiene opportuno, pertanto, procedere ad un ripristino dello stato dei luoghi antecedente al frazionamento e ciò anche in considerazione del fatto che per l'autorimessa, nella configurazione riportata nell'elaborato progettuale approvato dalla commissione edilizia il 28/12/1983 (concessione n. 106/1984), è stato già rilasciato il certificato di agibilità (n. 1494/1984).

Per il ripristino dello stato dei luoghi precedente al frazionamento da attuare tramite demolizione dei tramezzi tra i pilastri, si stima una spesa orientativa pari a € 7.200,00, salvo ulteriori richieste della ditta esecutrice dei lavori.

Per quanto riguarda le opere di finitura e impiantistiche necessarie a rendere fruibile l'immobile, si stima una spesa orientativa pari a € 135.000,00 comprensiva della D.L. e oneri della sicurezza, calcolata sulla base del Prezziario Regionale per i LL.PP. della Regione Sicilia 2019.

Gli importi sopra indicati sono soltanto orientativi e potrebbero variare in base ad ulteriori richieste della ditta esecutrice dei lavori, del professionista incaricato della Direzione Lavori, nonché della necessità di ulteriori interventi prescritti dagli enti competenti (Comune, VV.FF...) a seguito dei sopralluoghi.

In ogni caso e comunque e per quanto occorrer possa, si precisa che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n.380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28/2/1985, n.47.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio Aste.click offerti dal Gruppo Edicom.

10) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di

adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

11) Si precisa che, come disposto dal Giudice nel provvedimento dell'1/06/2024, la vendita dei lotti avverrà senza l'effettuazione di visita da parte degli interessati, con la sola eccezione del lotto 1, sostituendo alle visite in presenza le riprese video e il report fotografico onde evitare rischi per l'incolumità dei potenziali acquirenti. I box verranno trasferiti nello stato si fatto e di diritto in cui si trovano e **tutte le opere necessarie per la messa in sicurezza e per il ripristino delle parti ammalorate, meglio descritte nelle relazioni a firma dell'Esperta Stimatrice Arch. Daniela Carollo (pubblicate unitamente al presente avviso di vendita), graveranno in capo agli aggiudicatari.** I lotti sono tutti liberi.

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

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

13) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Calogero Pisciotta, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (tel. 091/321311 – fax 091/5640957 – email pisciotta.avvocato@gmail.com – pec avvocatopisciotta@legalmail.it).

Gli immobili non sono visitabili, ad eccezione del lotto 1. Per i lotti 5, 10, 11 e 13 le visite in presenza sono sostituite da riprese video e report fotografico che verranno messi a disposizione degli interessati previa richiesta all'indirizzo di posta elettronica ordinaria pisciotta.avvocato@gmail.com.

14) 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.

15) 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, ove esistenti - sul sito internet Astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom.

16) 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, 2/01/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Calogero Pisciotta