

TRIBUNALE DI PALERMO - SEZIONE VI CIVILE
R. G. Es. n. 526/2018

Giudice dell'Esecuzione dott. G.O. Modica

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. 526/2018, delegata per le operazioni di vendita all'avv.

Alberto Gattuccio, con studio in Palermo, Piazza Castelnuovo n. 35 con Ordinanza del 30 aprile 2024

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

III ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista delegato, avv. Alberto Gattuccio,

- 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 Astalegale.net S.p.A. (www.spazioaste.it);
- visti gli atti della procedura;
- visti gli articoli 569 e ss c.p.c.;
- visto il primo esperimento di vendita infruttuoso del 10.9.2024;
- visto il secondo esperimento di vendita infruttuoso del 17.12.2024;
- ritenuto necessario fissare nuova vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;

AVVISA CHE

il giorno 10 aprile 2025 ore 16.00 presso lo studio dell'avv. Alberto Gattuccio sito in Palermo, Piazza Castelnuovo n. 35 (Politeama), VI piano, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'articolo 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al Decreto del Ministro della Giustizia 26/2/2015 n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche Società Astalegale.net S.p.A.**, del bene immobile di seguito descritto:

Lotto unico: quota indivisa di ½ dell'unità immobiliare sita in Palermo, via della Libertà n. 203/b, piano secondo – terza elevazione fuori terra – primo ingresso a sinistra salendo le scale dell'edificio, censito nel N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 31, particella 107 sub 36 Zona censuaria 3, Categoria A/2, Classe 6, consistenza vani 10, superficie catastale totale 187 metri quadri, escluse aree scoperte 184 m quadri, Rendita catastale € 1.213,67.

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

- 1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'articolo 568 c.p.c., è stabilito in **€ 98.466,18**
- 2) L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. è pari ad **€ 73.849,64** (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo, in caso di gara, non potrà essere inferiore ad **€ 5.000,00**.

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma all'articolo 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. La procura notarile dovrà essere consegnata al professionista delegato in sede di gara. 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'articolo 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 (sulla quale dovranno essere indicate, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., soltanto le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita; nessun'altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta), a pena di inefficacia, entro le ore 13.00 del giorno 9 aprile 2025, presso lo studio del professionista delegato avvocato Alberto Gattuccio, sito in Palermo Piazza Castelnuovo n. 35 (Politeama), VI piano.

A tal fine, si rende noto che il deposito dell'offerta potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'avvocato Alberto Gattuccio in Palermo, Piazza Castelnuovo n. 35, VI piano, previo appuntamento telefonico (0916263092 - 3288685688) dalle ore 9.00 alle ore 12.00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato.

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta le generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta, in bollo da € 16,00, irrevocabile ai sensi dell'articolo 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 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 di catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta (lotto unico);
- 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 della 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 non trasferibile intestato a "**Esec. Immob. n. 526/2018 Trib. Pa – Lotto Unico – avv. Alberto Gattuccio**" 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 società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente nonché copia del documento d'identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto dei 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.

L'offerta sarà esclusa ove la cauzione versata mediante assegno non verrà rinvenuta all'interno della busta al momento dell'apertura della stessa.

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 : Astalegale.net S.p.A.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, entro le ore 13 del 9 aprile 2025 h. 13.00, 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.spazioaste.it.

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) inviandolo all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offerta@p.p.dgsia@giustiziacert.it e si 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'articolo 571 c.p.c.

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

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

A norma degli artt. 12 e ss. del D.M. n. 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 PagoPA "*Pagamenti on line - pagamento bolli digitali*" presente sul portale dei servizi telematici <http://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'articolo 12 n. 2 del D.M. n. 32/15, se l'offerente risiede fuori dallo stato italiano ed è, dunque, privo del 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 (lotto unico) 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 della stessa (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica).

Ove la cauzione - versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine - non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a “*Esecuzione Immobiliare n. 526/2018 Tribunale di Palermo*” intrattenuto presso Unicredit S.p.A. Codice IBAN IT90P0200804642000107113939;

- l'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 alla copia del bonifico eseguito 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 copie per immagine.

In ogni caso, ai fini della presentazione dell'offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza e cura del gestore della vendita telematica tramite i seguenti mezzi di contatto :

garaimmobiliare@astalegale.net

Telefono: 02 800 300 21 dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30.

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.

Si 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 10 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 dall'articolo 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento 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 5 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 **il giorno 10 aprile 2025 ore 16.00** presso lo studio dell'avv. Alberto Gattuccio sito in Palermo, Piazza Castelnuovo n. 35 (Politeama), VI piano, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **www.spazioaste.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.spazioaste.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali. 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 indicata nell'offerta ovvero tramite sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a collegarsi al proprio portale.

Per le istruzioni relative alla presentazione dell'offerta telematica, si invita espressamente a far riferimento all'apposito **“manuale utente”**, redatto dal Ministero della Giustizia e presente “Documentazione”

Portale delle Vendite Pubbliche **pvp.giustizia.it**

<https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567>

In riferimento a quanto previsto dal **DM 32 del 26 febbraio 2015**, l'offerta telematica deve essere firmata digitalmente e trasmessa mediante una casella di **posta elettronica certificata**.

La firma digitale può essere omessa qualora si fosse in possesso di una **casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica** (l'invio deve essere avvenuto richiedendo la ricevuta completa di

avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e il gestore del servizio di posta elettronica certificata deve attestare nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3 del DM 32 del 26 febbraio 2015).

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

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 l'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'articolo 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'articolo 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'articolo 624 bis c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno 20 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 ad 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: il 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. 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.

A 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'articolo 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'articolo 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori 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 possono essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopraindicati, il delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà la 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 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 € 5.000,00 .

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 **tre minuti** successivi, fatte salve le precisazioni per le eventuali 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'articolo 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'articolo 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'articolo 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori 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 o efficace ai sensi dell'articolo 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 la 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 articoli 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'articolo 506, comma I, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente).

Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di un 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 partecipano 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, aggiudicatario entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto di indicazione, entro giorni 120 dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato.

Tale comunicazione conterrà pertanto le coordinate Iban del conto corrente della procedura sul quale effettuare il suddetto versamento, 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 **“Esecuzione Immobiliare n. 526/2018 Tribunale di Palermo”** intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante Codice IBAN IT90P0200804642000107113939, con la causale **“Esecuzione Immobiliare n. 526/2018 Tribunale di Palermo versamento saldo prezzo lotto unico – avv. Alberto Gattuccio”** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“Esec. Immob. n. 526/2018 saldo prezzo lotto unico – avv. Alberto Gattuccio”** da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **“Esecuzione Immobiliare n. 526/2018 Tribunale di Palermo”** intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice Iban IT90P0200804642000107113939, con la causale **“Esecuzione Immobiliare n. 526/2018 Tribunale di Palermo versamento spese lotto unico – avv. Alberto Gattuccio”** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“Esec. Immob. n. 526/2018 spese lotto unico – avv. Alberto Gattuccio”** da consegnare al professionista delegato.

Nel caso di bonifico bancario, il termine di versamento del saldo prezzo 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 fedeltà 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, aggiudicatario sarà tenuto a integrarla alla misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di 15 giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Ai sensi dell'articolo 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 a un massimo del 70 - 80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabilite 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 alle condizioni di vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto al bene staggito come desumibili dal fascicolo processuale.

8) In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione 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 a carico dell'aggiudicatario, a tal fine dichiarato di 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 dall'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 dell'edilizia.

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'Ing. Mario Lupo.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi alle disposizioni dell'articolo 46 comma V nel T.U. 6/6/2001 n. 380 e di cui all'articolo 40 comma VI della L. 28/2/1985 n. 47. La relazione succitata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet www.astegiudiziarie.it e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

10) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio il più precisamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, cessioni, 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 di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i 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 dall'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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni nella determinazione del prezzo.

L'immobile risulta non occupato né concesso in locazione a terzi. Il comproprietario non esecutato per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ha la disponibilità delle chiavi giusta provvedimento di autorizzazione alla consegna del Giudice dell'Esecuzione.

11) Il lotto sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Secondo quanto disposto all'articolo 586 c.p.c., sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario il 50% 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, pagamento di imposte ipotecarie e catastali, 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 Giudice dell'esecuzione in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

12) Visite dell'immobile.

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode giudiziario avv. Alberto Gattuccio, contattandolo telefonicamente (0916263092 – 328868568 nei giorni e negli orari di ricevimento lun- merc. 16.00-19.00 o tramite mail a.gattuccio@gattucciospallitta.it - pec: avv.albertogattuccio@legalmail.it).

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate esclusivamente tramite il portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>).

13) Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario, con dichiarazione da riportare a verbale di vendita, può richiederne la liberazione a cura del Custode giudiziario, con l'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 in 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 bene immobile pignorato - sui siti Internet www.astegiudiziarie.it e <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom e tramite il servizio di messagistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE" per l'invio minimo di mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.

15) In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza in 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 lì, 27 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Alberto Gattuccio.

