AVV. ROBERTO BATTAGLIA

VIA TORQUATO TASSO 34 90144 PALERMO TEL./FAX 091/730.90.27

E MAIL: avv.robertobattaglia@gmail.com

PEC: roberto.battaglia@aigapalermo.legalmail.it

TRIBUNALE DI PALERMO

Procedure di espropriazione immobiliare riunite R.G. Es.n.413/1994 e 637/2016, delegate per le operazioni di vendita all'Avvocato Roberto Battaglia (Delega n.125/2008), con studio in Palermo, Via Torquato Tasso n. 34,

promossa da

****

contro

****

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN RETTIFICA

Il professionista delegato Avv. Roberto Battaglia,

-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.;

-visti gli atti della procedura ed i provvedimenti dei Giudici dell'Esecuzione presso il Tribunale di Palermo, integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;

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

-visti gli esiti negativi dei precedenti esperimenti di vendita relativamente al lotto **I**;

-considerato che il CTU Ing. Pietro Barresi ha rideterminato il valore di stima del lotto **A.1** ed ha risposto ai chiarimenti sollecitati dalla parte esecutata;

-dato atto che il G. Es. con ordinanza del 29/30 giugno 2026 ha disposto darsi corso alla prosecuzione dell'attività di vendita relativamente al lotto **A.1;**

CONSIDERATO

Che con atto di avviso del 1 luglio 2026, già notificato e pubblicato, è stata disposta la vendita dei lotti **A.1** e **I** per il giorno 11 novembre 2026, con termine per presentazione offerte il 10 novembre 2026

Che con provvedimento del 25 ottobre 2026, notificato il 27 ottobre 2026, il Giudice dell'esecuzione ha disposto il differimento dell'esperimento di vendita suddetto, ordinando la ripubblicazione dell'avviso di vendita e della documentazione estimativa corretta

AVVISA

Che il giorno **29 dicembre 2026 alle ore 18,00,** presso il proprio studio sito in Palermo Via Torquato Tasso n. 34, procederà alla vendita senza incanto dei seguenti beni immobili distinti in lotti:

Lotto A.1) *Stabilimento industriale costituito da piano terra (esteso 405 mq.), destinato ad attività commerciale e tre piani seminterrati destinati ad attività industriale, fra loro comunicanti, con piazzale antistante, estesi complessivamente 2 .975, sito in Monreale, contrada Caculla n. 76.*

Il piano terra è iscritto alla particella 1365 sub 8 del foglio 52 del C.F., il piano primo seminterrato alla particella 1365 sub 6, il secondo e terzo seminterrato alla particella 1365 sub 9 del C.F.

L'immobile di cui alle particelle 1365 è dotato di concessione edilizia; successivamente sono state presentate altre istanze di concessione in sanatoria per piccole modifiche che sono ancora in corso di definizione. All'interno del piano terra dovranno essere effettuate delle lavorazioni per eliminare modifiche non autorizzate.

Compreso nel presente lotto è l'attiguo capannone di 1.300 mq, oltre spazi esterni, comunicante, in parte, con il piano terzo seminterrato del precedente e, in parte, con ingresso autonomo. Esso non è iscritto al C.F, ma solo alle particelle di terreno 430, 431, 1396 e 1398 del foglio 52 del C.T. Per tale immobile è stata presentata domanda di concessione in sanatoria (L. 724/94) , in corso di istruttoria .

Valore a base d'asta dell'immobile determinato ai sensi dell'art.568 c.p.c (nello stato in cui si trova): **€ 429.900,00 (quattrocentoventinovemila-novecento/00)**

Offerta Minima efficace (prezzo base, ridotto del 25%, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c.): **€ 322.425,00 (trecentoventiduemilaquattrocento-venticique/00)**

LOTTO I: *Terreno ricadente in zona destinata a verde agricolo boschivo, con indice di densità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, ubicato in c.da Serraganetto o Sugarelli,, esteso complessivamente 4.631 mq, identificato catastalmente dalle p.lle 168, 849, 850 e 852 del foglio di mappa 9 del Comune di Montelepre*

Prezzo a base d'asta determinato ai sensi dell'art.568 c.p.c **: € 4.121,97 (quattromilacentoventuno/97)**

Offerta Minima efficace: € 3.091,48 (tremilanovantuno/48) (prezzo base, ridotto del 25%, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c**.):**

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

1) Le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli artt.576 e seguenti c.p.c., si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite presso lo studio del Professionista Delegato sito in Palermo Via Torquato Tasso n.34.

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art.579, ultimo comma, c.p.c.

3) L'offerta, **irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.,** dovrà essere effettuata in carta legale e dovrà specificare il cognome, nome, luogo e data di nascita dell'offerente persona fisica, con la indicazione del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale (con la indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), allegando copia del documento di identità in corso di validità, nonché copia del codice fiscale (sia dell'offerente, sia del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di

comunione). L'offerta effettuata da una società o da altro ente dovrà specificare la relativa denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante, allegando certificato attestante l'attuale vigenza della società o dell'ente ed i relativi poteri di rappresentanza legale, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante. L'offerta effettuata dal minorenne dovrà essere sottoscritta da chi esercita la potestà, previa autorizzazione del Giudice Tutelare da allegare in copia.

4) L'offerta dovrà contenere: a) l'indicazione dei dati identificativi del bene per il quale è proposta o la dicitura lotto unico; b) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base determinato nel presente avviso di vendita, **a pena di inefficacia della offerta**; c) l'impegno a corrispondere **entro centoventi giorni** dall'aggiudicazione sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e della perdita della cauzione, il saldo prezzo **dedotto quanto già versato a titolo di cauzione**; d) la dichiarazione di avere preso integrale visione ed averne così conoscenza della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito; e) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel Comune ove ha sede il Tribunale (in mancanza, le comunicazioni verranno effettuate presso la cancelleria del Tribunale di Palermo ovvero presso lo studio del Professionista Delegato sito in Palermo Via Torquato Tasso n.34

5) L'offerta di acquisto dovrà essere accompagnata da una cauzione di importo pari al 10% del prezzo proposto e ciò a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al "*Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm. - proc. n.413/1994 e 637/2016* – con indicazione del lotto per cui si offre", da inserire - unitamente all'offerta - all'interno della busta, a cura dell'offerente.

Il mancato versamento della cauzione, nella misura e nella forma stabilite, determinerà l'inefficacia dell'offerta.

6) L'offerta di acquisto dovrà essere depositata, unitamente alla cauzione, in busta chiusa dall'istante o da altra, diversa persona, previa identificazione con esibizione di valido documento d'identità, presso lo studio del Professionista Delegato sito in Palermo Via Torquato Tasso n.34, **entro le ore 19:00 del giorno 28 dicembre 2026, a pena di inefficacia**. All'atto del deposito sulla busta saranno indicate a cura dell'addetto alla ricezione: le generalità di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data della vendita nonché la data e l'orario della consegna della busta. A tal fine si comunica che le offerte potranno essere depositate nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 16,30 alle ore 19,00, con esclusione dei giorni festivi.

Il mancato rispetto del suddetto termine determinerà l'inefficacia dell'offerta.

7) Successivamente, in data **29 dicembre 2026, alle ore 18,00,** il professionista delegato provvederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte. A tal fine, tutte le parti, i creditori iscritti non intervenuti e gli offerenti sono convocati con il presente atto a partecipare alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara, che avranno luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste **ed immediatamente dopo**.

8) Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 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.

9) Ai sensi dell'art.572 c.p.c., **in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, se essa è pari o superiore al valore dell'immobile

stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo 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 dell'art. 588 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 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

10) **In presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art.573 c.p.c. che, come sopra esposto, avrà luogo lo stesso giorno dell'apertura delle buste **ed immediatamente dopo**. Al riguardo, si precisa quanto segue:

A) In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 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 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente) e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso, il professionista delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione, 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, si terrà conto

dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. 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; - a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta; - a parità del prezzo offerto e della cauzione versata, i tempi più ridotti di pagamento (nel caso in cui sia stata autorizzata e inserita nell'avviso di vendita la possibilità di rateizzazione).

B) In caso di adesione alla gara, qualora il prezzo offerto all'esito della stessa sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 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 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in caso di istanze di assegnazione), quando il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

In caso di gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore a:

- **€ 5.000,00** (cinquemila/00) per il lotto **A/1**
- **€ 2.000,00 (**duemila/00) per il lotto: **I**

11) In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta che, come sopra evidenziato, non potrà essere superiore a

centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, dovrà versare alla procedura il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione**.** Entro e non oltre l'anzidetto termine, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare le spese presuntivamente determinate nella misura del 25% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato.

Entrambi i suddetti, ultimi versamenti, da effettuarsi a mezzo di distinti assegni circolari non trasferibili intestati al ""*Tribunale di Palermo - Sez. Esec. Imm. - proc. n.413/1994 e 637/2016 – con indicazione del lotto aggiudicato*", *dovranno* essere depositati presso lo studio del Professionista Delegato sito in Palermo Via Torquato Tasso n.34.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art.587 c.p.c.

12) Nell'ipotesi, invece, di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno custodito in deposito presso lo studio del Professionista Delegato.

13) **Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell'offerta presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega così come modificata a seguito della circolare n.1/2018 del 2.2.2018 emessa dai Giudici dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Palermo, del presente avviso di vendita, della perizia di stima, e di ogni altra informazione inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito.**

Il Professionista Delegato precisa, altresì, che è a carico dell'acquirente l'onere, ove sussista, di dotare l'immobile di attestato di qualificazione energetica.

14) Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alle relazioni di consulenza tecnica predisposte dal CTU Ing. Pietro Barresi

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.

Le relazioni di stima potranno essere consultate dagli interessati presso lo studio del Professionista Delegato, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.astegiudiziarie.it., Immobiliare.it e sul portale collegato al servizio aste.click offerto dal gruppo Edicom)

15) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, e meglio e più specificatamente descritto nelle relazioni del perito Ing. Pietro Barresi in atti, alle quali 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. Per quanto risulta dagli atti, gli immobili di cui ai lotti posti in vendita **sono occupati da soggetti privi di titoli opponibili.**

16) Gli immobili 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 relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

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.

17) Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, e per l'eventuale visione del bene, entro e non oltre i quindici giorni precedenti la vendita, si potrà contattare il Professionista Delegato e Custode Giudiziario al numero: tel./fax 091-7309027, o inviare una mail, allegando il proprio documento di identità, ai seguenti indirizzi:

roberto.battaglia@aigapalermo.legalmail.it , *avv.robertobattaglia@gmail.com* ,

ovvero, previo appuntamento, accedere allo studio in Palermo Via Torquato Tasso n.34 il lunedi, mercoledi e venerdì dalle ore 16:30 alle ore 19:00, ove è reperibile il custode giudiziario Avv. Roberto Battaglia.

18) 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, sul sito internet "*astegiudiziarie.it*", sul sito internet *Immobiliare.it* e sui portali collegati al servizio *aste.click* offerto dal gruppo Edicom unitamente alla relazione di consulenza tecnica, ed alla ordinanza di delega.

Palermo lì 03 novembre 2026

Il Professionista Delegato

(Avv. Roberto Battaglia)