TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott. Valentina Imperiale

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 156/23*,* delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Marco Di Vita (Delega n. 158/26), con studio in Palermo, via Terrasanta n. 39,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

I esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Marco Di Vita

- 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 spa;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;
- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza *ex* art. 41 T.U.B.;

AVVISA CHE

il giorno 27 gennaio 2027, alle ore 12.00, presso lo studio del professionista delegato, sito in Palermo, Via Terrasanta n. 39, 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'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 Astalegale.net spa,** del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un appartamento, ubicato a Palermo in Via Iraggi Gandolfo n. 7, piano primo, senza ascensore. Composto da ingresso su corridoio, cucina, due camere, wc, ripostiglio e balcone. Censito al C.F. al foglio 92, p.lla 1442, sub. 2, cat. A/3, consistenza 4 vani, sup. 67mq, r.c. €. 165,77.

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

1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in **€ 44.000,00.**

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 33.000,00** (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 1.000,00**

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma 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. 522 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 gennaio 2027,** presso lo studio del Professionista delegato Avv. Marco Di Vita*,* sito in Palermo, Via Terrasanta n. 39.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Marco Di Vita, sito in Palermo, via Terrasanta n. 39 (piano 4°),

dalle ore 9.30 alle ore 12.30, nonché dalle ore 16.30 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 fino alle ore 13.

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

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

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 120;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi

della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RIF. R.G. ES. 156 2023" pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;
- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

L'offerta sarà inefficace se perverrà oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita (offerta minima efficace) sopra indicato e nel caso di cauzione non versata o versata in modo e/o entità difforme.

Nel caso in cui più soggetti vorranno partecipare, ciascuno *pro quota*, alla vendita di un unico lotto, dovrà essere presentata un'unica offerta con l'indicazione della quota e del diritto per il quale ciascun offerente partecipa.

Nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno depositato presso lo studio del Professionista delegato.

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Società Astalegale.net spa

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13.00 del 26 gennaio 2027,** 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. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (http://venditepubbliche.giustizia.it) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e s'intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

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

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

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. **Il bonifico deve indicare la causale *"versamento cauzione lotto unico"*.** Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. **La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RIF. R.G. ES. 156 2023" recante codice IBAN: IT75L0303204600010001288860;**
- 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 il servizio di supporto aste, al numero 0280030021**.

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 gennaio 2027 alle ore 12.00** presso lo studio del professionista delegato, sito in Palermo, via Terrasanta n. 39 (piano 4°), 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 ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

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

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

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

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c.., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Si sottolinea che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624-*bis* c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Per quanto non espressamente riportato nel presente avviso si fa riferimento a quanto previsto dal D.M. n. 32/2015.

§§§§

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario

dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e/o presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara sincrona mista.

Al riguardo, si precisa quanto segue:

In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione *ex* art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) – contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione della migliore offerta**, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di

pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€ 1.000,00.**

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di **3 minuti successivi**, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli

artt. 588 e 590 *bis* c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

§§§§§

Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita, ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione.

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni

dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RIF. R.G. ES. 156 2023" recante codice **IBAN: IT75L0303204600010001288860** con la causale ***"Proc. Esec. Imm. n. 156/23 RGEs. versamento saldo prezzo lotto unico",*** ovvero mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a ***""Proc. Esec. Imm. n. 156/23 RGEs. versamento saldo prezzo lotto unico",*** da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RIF. R.G. ES. 156 2023" recante codice **IBAN: IT75L0303204600010001288860** con la causale ***"Proc. Esec. Imm. n. 156/23 RGEs. versamento spese lotto unico",*** ovvero mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a ***""Proc. Esec. Imm. n. 156/23 RGEs. versamento spese lotto unico",*** da consegnare al professionista delegato.

Nel caso di bonifico bancario il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura.

L'aggiudicatario dovrà consegnare la dichiarazione antiriciclaggio (art. 585 ultimo comma c.p.c.), da restituire al delegato compilata e sottoscritta entro il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese.

Nell'ipotesi di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno *ex* art. 587 c.p.c.

Il Delegato precisa che, solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), **pena la decadenza dall'aggiudicazione**.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

7) Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell'offerta (sia telematica che analogica/cartacea) e la partecipazione alla vendita presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega (così come eventualmente integrata e/o modificata con le disposizioni emesse con le circolari dei Giudici dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Palermo), dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni

altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.

8) In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica e alla conformità agli impianti, si rimanda a quanto sul punto eventualmente riportato nella perizia a firma dell'esperto stimatore, con espressa avvertenza che resta a carico dell'aggiudicatario, a tal fine dichiaratosi edotto in seno all'offerta dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti ed avendo esplicitamente dispensato dalla relativa produzione la procedura esecutiva, l'onere di dotare l'immobile sia della certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica.

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto Arch. Lucia Carrubba, ove è stato rilevato quanto segue:

"ACCERTAMENTO EDILIZIO

La costruzione è stata realizzata in epoca anteriore al 1o settembre 19672 in assenza di Licenza/Concessione Edilizia, e per la stessa è stata presentata al Comune di Palermo domanda di sanatoria non ancora definita, prot. n. 4350 del 04.04.1987, ad opera del precedente proprietario S. G. nato a Palermo il 11.09.1934, per realizzazione di costruzione abusiva composta da n. 2 piani fuori terra .. nell'anno 1966.

Dall'accesso agli atti eseguito dalla scrivente in data 21.10.2024 con prot. n. 1155771 (All. 11) presso l'Ufficio Condono di Palermo, è stata acquisita la seguente documentazione (All. 12):

- mod. 47/85-A del 04.04.1987 per n. 2 unità immobiliari di p. T e p. 1, superficie complessiva mq 115,80 (sup. utile mq 110,40 e sup. non residenziale mq 5,40);

- mod. 47/85-R del 04.04.1987 per n. 2 unità immobiliari e per superficie complessiva mq 115,80;

- bollettino di pagamento oblazione n. 635 del 30.09.1986 per un importo pari a Lire 648.480;

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del 25.09.1986;

- visure catastali storiche subb. 1 e 2 (p.T e P.1).

Non risultano depositati grafici di progetto ante e post abuso edilizio.

In atto l'istanza di condono risulta incompleta.

ACCERTAMENTO URBANISTICO

Sotto il profilo urbanistico si attesta che il bene (distinto al foglio 92 particella 1442 del N.C.E.U. di Palermo), secondo il Piano Regolatore Generale3 ricade in zona: "B2 Aree urbane caratterizzate da edilizia residenziale con densità pari o inferiore a 4 mc/mq". Regime vincolistico: nessuno.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Considerato che l'istanza di sanatoria non contiene grafici di progetto, si è provveduto ad eseguire il confronto per la descrizione delle conformità/difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi, con l'esclusiva planimetria catastale in atti datata 26.07.1973.

Da tale raffronto (figg. 27, 28) sono emerse alcune differenze date da:

- variazione della destinazione d'uso di alcuni vani (sono stati invertiti reciprocamente il w.c. ed il ripostiglio; la cucina e il vano 1);

- diverso posizionamento della porta nella camera 2;

- ampliamento del balcone.

REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

In riferimento all'istanza di sanatoria prot. n. 4350/1987 "per realizzazione di costruzione abusiva composta da n. 2 piani fuori terra", dall'esame della documentazione edilizio-urbanistica e dai contatti intrapresi con i tecnici comunali,

non emergono elementi ostativi alla definizione della sola unità di piano primo, previo l'obbligatorio ripristino dell'originario stato dei luoghi.

L'istituto del condono edilizio è infatti di carattere eccezionale e derogatorio e, come indicato nella determinazione dirigenziale n. 1/2022, deve essere applicato nella sua forma giuridica sia sostanziale che procedimentale.

Le vigenti norme edilizie non disciplinano al momento gli istituti della rettifica e del riesame di differenze e/o difformità nella descrizione e nella consistenza delle opere abusive rispetto alla configurazione originaria a meno di errori formali (anagrafica, toponomastica, catasto) e/o materiali (individuazione abuso, rappresentazione grafica).

Per tale ragione, e considerato che la cameretta ricavata nell'ex vano cucina di 8,00 mq è inferiore ai 9 mq prescritti da Regolamento Edilizio, ad oggi, le difformità sopra descritte non potranno essere oggetto della sanatoria in esame. Inoltre, considerato che l'istanza riguarda due soli piani fuori terra (p.t e p.1) e che il piano secondo (fig. 29), edificato successivamente, risulta del tutto abusivo, dovrà lo stesso essere demolito ripristinando lo status quo ante previa istanza ai sensi dell'art. 26 della L.R. 37/85.

Si precisa che non è altresì possibile richiamare l'art. 40 della L.N. 46/854 - in caso di vendita giudiziaria per un eventuale nuova istanza di sanatoria - poiché le ragioni del credito per cui si interviene (contratto di mutuo fondiario del 07.11.2006) sono successive all'entrata in vigore della L. 326/2003 (ultimo condono edilizio).

In conclusione il futuro aggiudicatario dovrà procedere nelle modalità di seguito restituite:

1. Avanzare istanza ai sensi dell'art. 26 della L.R. 37/85 allegando la seguente documentazione:

- Perizia giurata sulle dimensioni e consistenza dell'opera e sullo stato dei lavori;

- Elaborato grafico (stralcio catastale, rilievo dello stato di fatto e previsioni progettuali, ...);

- Relazione tecnica illustrativa sulla natura e consistenza delle opere da realizzarsi con allegata tabella dei dati metrici;

- etc...

2. Provvedere ai lavori per il ripristino dello stato dei luoghi documentato nella planimetria catastale.

3. Provvedere alla richiesta di concessione in sanatoria mediante integrazione (in regime ordinario) ovvero presentazione di perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale n. 16/2016, allegando la seguente documentazione:

ADEMPIMENTI PER L'INTERO FABBRICATO:

- Certificato di idoneità sismica/statica;

- Descrizione dello smaltimento dei reflui e/o eventuale istanza di allaccio fognario.

ADEMPIMENTI PER L'UNITA' IN OGGETTO (APPARTAMENTO PIANO PRIMO):

- titolo di acquisto (decreto di trasferimento);

- documentazione fotografica (foto aeree, foto interne e foto dei prospetti dell'immobile);

- elaborato grafico (piante, prospetti, sezioni, ..), tabella dati metrici e relazione descrittiva delle opere abusive, sulla natura, consistenza e destinazione dell'immobile, con descrizione dei sistemi di approvvigionamento idrico e smaltimento dei reflui e/o eventuale istanza di allaccio fognario;

- aggiornamento catastale mediante presentazione della planimetria al N.C.E.U.;

- perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10 agosto 2016;

- dichiarazione "carichi pendenti" ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000;

- copia delle denunce ai fini dell'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30.12.1992 n. 504, nonché ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;

- etc...

4. Presentare la Segnalazione Certificata di Abitabilità (S.C.A.) ex art. 24 del D.P.R. n. 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016, sostituito dall'art. 3, comma 1,

lett. 1) del D.L. 25.11.2016 n. 222. Propedeutici a tale attestazione sono i certificati degli impianti tecnici ai sensi del D.M. 37/2008.

Ciascuna richiesta andrà avanzata a cura di un tecnico abilitato.

Si impone al momento delle istanze, il preliminare accertamento di tutti i requisiti nonché la verifica di ulteriore documentazione richiesta da parte degli uffici comunali.

CALCOLO DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'ABUSO

Tenuto conto dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile, l'Esperto ha ritenuto opportuno applicare, in fase di stima, una decurtazione al valore del bene, relativa alle spese tecniche ed amministrative per: la presentazione dell'istanza di ripristino dello stato dei luoghi, la demolizione delle opere abusive, la richiesta di concessione in sanatoria e dell'abitabilità.

Si precisa che tale importo dovrà essere ricalcolato alla data di presentazione delle istanze poiché variabile in funzione delle richieste del tecnico e degli enti competenti.

STIMA DEL COSTO TOTALE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE € 27.390,00

COSI' COMPOSTO:

SPESE AMMINISTRATIVE ART. 26 L.R. 37/85 E S.C.A. € 720,00

Diritti fissi d'istruttoria (euro 500,00 Art. 26; euro 70,00 DoCFA; euro 150,00 S.C.A.)

SPESE PER LE OPERE EDILI € 21.500,00

Il relativo presunto costo di demolizione e ripristino (opere strettamente necessarie e sufficienti) è stato quantificato " a misura" sulla scorta del vigente prezziario regionale opere pubbliche (anno 2024) secondo il computo metrico che include anche i costi per il trasporto e per il conferimento nella discarica comunale autorizzata tenuto conto che trattasi di sfabbricidi di varia natura con costi differenti.

Si precisa che il suddetto costo stimato in via presuntiva dall'esperto, è meramente indicativo considerando che potrebbe subire una probabile variazione in ragione dell'epoca e delle maestranze impegnate (sia in ordine a tipologie di opere, tempistica,

organizzazione amministrativa, che all' effettiva realizzazione dell' intervento con adozione di diversi costi unitari, etc.).

SPESE TECNICHE € 5.000,00

Compenso del professionista incaricato alla presentazione dell'Istanza art. 26 della L.R. 37/85, dell'istanza di Concessione in Sanatoria (art. 28 L.R. 16/2016) nonché alla successiva presentazione di Segnalazione Certificata di Abitabilità S.C.A.

SPESE AMMINISTRATIVE SANATORIA € 170,00

per soli diritti d'istruttoria (oblazione già versata ed oneri non dovuti)

Nello specifico:

DIRITTI FISSI DI ISTRUTTORIA € 170,00 per Art. 28 L.R. 16/2016. Si precisa che in caso di integrazione della pratica in regime ordinario, i diritti ammonterebbero invece ad € 1.032,00.

▪ *OBLAZIONE:*

ABUSO TIPOLOGIA 1 realizzato nel periodo precedente all' 01.09.1967: lire 5.000/mq.

Opere realizzate in assenza della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Anno di realizzazione 1966 - PIANI F.T.: 2 (p.t e p.1)

CALCOLO OBLAZIONE AUTODETERMINATA E VERSATA:

TOTALE PER DUE UNITA'

Su = 110,40 mq; Snon res = 9,00 mq

Su + (Snon res x 0,6) = 110,40 mq + (9,00 mq x 0,6) = 115,80 mq

lire 5.000 x 115,80 mq = lire 579.000

Allegato al fascicolo risulta il bollettino di pagamento n. 635 del 30.09.1986 di lire 648.480 pari al 12% di lire 579,00 per ritardato pagamento.

PER IL PIANO PRIMO

Su = 61,70 mq; Snon res = 3,00 mq

Su + (Snon res x 0,6) = 61,70 mq + (3,00 mq x 0,6) = 63,50 mq

lire 5.000 x 63,50 mq = lire 317.500

lire 322.600 + 12% = lire 355.600

L'oblazione risulta interamente pagata e risulta congrua, salvo eventuali accertamenti da attuarsi al momento della presentazione.

▪ *ONERI DI CONCESSIONE (URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE):*

Non sono dovuti poiché l'abuso rientra nella 1a fascia temporale di cui alla tabella allegata alla L. 47/85."

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 sui siti internet:

- www.astegiudiziarie.it
- https://pvp.giustizia.it/pvp/
- 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/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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo.

STATO DI POSSESSO: L'immobile è occupato dal debitore esecutato

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

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

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Marco Di Vita, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail 3286983536 – avv.marcodivita@gmail.com – PEC marco.divita@pec.it.

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

13) Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario, **con dichiarazione da riportare a verbale di vendita**, può richiederne la liberazione a cura del Custode Giudiziario, con avvertimento che, in difetto, quest'ultimo si intenderà esonerato dal provvedere alla

liberazione. Si sottolinea che la richiesta di liberazione a cura della custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita.

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

15) In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo, 10/11/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Di Vita

Firmato digitalmente da

Marco Di Vita

2026-11-10 17:35:04 +0100