

## **TRIBUNALE DI PALERMO**

### **Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Cristina La Barbera**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 580/1999, delegata per le operazioni di vendita all'Avvocato Calogero Pisciotta (Delega n. 175/2024), con studio in Palermo, Via Dante n.58/A,

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

#### **SENZA INCANTO**

#### **CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

#### **I esperimento di vendita**

Il professionista delegato Avv. Calogero Pisciotta,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Astalegale.net s.p.a. ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it));
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;
- viste le relazioni di stima predisposte dall'Esperto Stimatore Ing. Giuseppe D'Addelfio in data 15/10/2023 (lotto D) e del 7/11/2024 (lotto C);
- visto il provvedimento del 20/11/2024 con cui il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il Professionista delegato a riprendere le operazioni di vendita dei lotti C e D sospese con decreto del 31/10/2024;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;

#### **AVVISA CHE**

**il giorno 6 marzo 2025, alle ore 10:00**, presso la Sala Aste della società Astalegale.net s.p.a., sita in Palermo, Via Principe di Belmonte n.103/C, piano

secondo, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://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 s.p.a. ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it))**, dei beni immobili di seguito descritti:

**LOTTO C:** appartamento sito in Palermo, via Ammiraglio Gravina n. 2/A, al secondo piano sull'amezzato a sinistra salendo le scale, identificato catastalmente nel foglio 120 del Catasto Fabbricati, dalla particella 422 sub 37, classato in categoria A/2 (appartamenti destinati alla civile abitazione), classe 5a, con una consistenza di 10 vani, una superficie catastale di mq. 264, rendita di € 1.032,91. E' composto da una sala, sei stanze, locale di disimpegno, stanzino, cucina, gabinetto con bagno, gabinetto sussidiario e corridoio.

**Lotto D:** quota di 60/90 della villa sita in Palermo, località Poggio Ridente, via Poggio Ridente n. 4, composto da piano terra, primo e secondo piano, con corpi accessori e terreno di pertinenza di mq. 1200, identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 141, particella 1034, classato in categoria A/7 (abitazioni in villa), classe 6a, con una consistenza di 13 vani, una superficie catastale di mq. 282, rendita di € 1.342,79. Salendo la scala che si diparte dallo slargo antistante la villa, si raggiunge la porta-finestra, da cui si accede al primo piano della villa, oltre la quale, subito a destra, si trova un primo ambiente giorno servito da una terrazza cui si attestano due balconi che si sviluppano lungo i prospetti laterali della costruzione. A sinistra dell'ingresso si trova un secondo ambiente giorno, servito da un balcone che si sviluppa lungo il prospetto laterale della costruzione. Da quest'ultimo ambiente giorno si raggiunge un disimpegno dal quale, oltre la scala di collegamento al piano terra ed al piano "sottotetto", si dipartono due corridoi. Il primo, sulla sinistra, distribuisce la cucina ed una cameretta con una appendice destinata a lavanderia; dalla cucina, attraverso una

porta-finestra, si raggiunge il balcone che si sviluppa lungo il prospetto laterale della villa; la porta-finestra a servizio della lavanderia consente di raggiungere il retro della villa (dove si trovano alcuni manufatti di servizio). Il secondo corridoio sulla destra distribuisce un servizio w.c. bagno, in fondo a sinistra e sulla destra, due camere ed un w.c. doccia; la prima delle due camere è servita da un balcone che si affaccia, in arretramento, sul prospetto principale. Dalla scala interna che si diparte dal disimpegno si raggiunge il piano terra, al quale si può accedere direttamente anche dalla scala esterna che si diparte dallo slargo su cui si attesta il vialetto esterno di accesso alla villa. A destra dello sbarco della scala, superato un piccolo disimpegno, si raggiunge una ampia zona giorno (con la consistenza di oltre quattro vani), articolata su due livelli, raccordati da gradini, illuminata da ampie finestrate. Subito a sinistra dello sbarco della scala si trova un servizio w.c. (in parte ricavato sotto la rampa della scala interna che conduce al primo piano) e, sempre a sinistra, si accede ad un ulteriore disimpegno che distribuisce di fronte una cameretta ed a sinistra una camera ed un servizio w.c. bagno. La scala interna consente di raggiungere il “piano sottotetto”. A destra dello sbarco, disimpegnati da un piccolo ambiente, si trovano, a sinistra un ampio ambiente “mansardato” e a destra un servizio w.c. bagno. Dall’ambiente di fronte allo sbarco della scala, attraverso una porta-finestra, si accede ad una ampia terrazza di oltre mq. 70. Un breve corridoio, a sinistra dello sbarco della scala, consente di raggiungere un locale di sgombero che si sviluppa per l’intera lunghezza del retrospetto; ancora a sinistra dello sbarco della scala si trovano un ampio ambiente “mansardato”, un servizio w.c. bagno ed un ulteriore ambiente “mansardato”. Dallo slargo antistante la costruzione è possibile accedere ad una cantina sottoquota, mentre sul retro della villa sono stati realizzati dei corpi accessori esterni all’abitazione ed a stretto servizio della stessa. In particolare, due dependance affiancate e distanziate di circa un metro, una comprendente un locale-cantina ed un forno a legna, l’altra comprendente un locale adibito a dispensa, una lavanderia ed un locale macchine.

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 **€ 414.750,00 per il lotto C ed € 380.000,00 per il lotto D**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 311.062,50 (prezzo base detratto il 25%) per il lotto C ed € 285.000,00 (prezzo base detratto il 25%) per il lotto D**.

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€ 10.000,00 per il lotto C ed € 8.000,00 per il lotto D**.

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

### **3) Modalità di presentazione delle offerte**

#### **A) Offerta con modalità analogica (cartacea)**

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13.00 del giorno 6 marzo 2025**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Calogero Pisciotta, in Palermo via Dante n.58/A.

**A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Calogero Pisciotta, in Palermo via Dante n.58/A, dalle ore 17:00 alle ore 19:00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9.30 fino alle ore 13.00.**

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

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

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

energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**L'offerente dovrà allegare:**

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a “**CUSTODIA GIUDIZIARIA N. 580 99 TRIB. DI PALERMO - LOTTO \_\_\_\_**”, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;

- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;

- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;

- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

L'offerta è inefficace se perviene 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 se la cauzione non è versata contestualmente alla presentazione dell'offerta o se è versata con modalità o per un importo difformi rispetto a quanto indicato nel presente avviso.

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

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

## **B) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

### **GESTORE DELLA VENDITA: Società Astalegale.net spa**

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno 6 marzo 2025**, tramite il **modulo web "offerta telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore Astalegale.net s.p.a. ([www.spazioaste.it](http://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](mailto: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, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. **Il bonifico deve indicare la causale "versamento cauzione lotto \_\_\_\_"**. Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. **La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente**

**bancario intestato a “CUSTODIA GIUDIZIARIA N. 580 99 TRIB. DI PALERMO”, intrattenuto presso Credit Agricole e recante codice iban IT26I0623004602000015163596;**

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

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

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

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 08:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:30 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- tel. 0280030021;

- assistenza online disponibile sul portale Astalegale.net s.p.a. (e sul sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) o tramite posta elettronica: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

L'offerta è inefficace se 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 a quanto previsto nel presente avviso.

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 6 marzo 2025, alle ore 10:00**, presso la Sala Aste della società Astalegale.net s.p.a., sita in Palermo, Via Principe di Belmonte n.103/C, piano secondo, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://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](http://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 la cauzione versata, sia telematiche che analogiche, la completezza della documentazione richiesta e procedere alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

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

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

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

espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

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

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

#### §§§§

**In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sulla migliore offerta, partendo come prezzo base dal valore più alto offerto. 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 del saldo prezzo e delle spese rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza; ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare detto termine 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 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 del saldo prezzo e delle spese rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza; ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare detto termine a pena di decadenza.

**In caso di adesione alla gara**, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € **10.000,00 per il lotto C ed € 8.000,00 per il lotto D.**

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di 2 minuti successivi, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia

inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

**In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 590 bis c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art.506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

§§§§§

Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita, ovvero ancora, in

presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione.

#### **6) Fase successiva all'aggiudicazione**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), tramite bonifico bancario sul conto intestato a **“CUSTODIA GIUDIZIARIA N. 580 99 TRIB. DI PALERMO”**, intrattenuto presso Credit Agricole e recante codice iban **IT26I0623004602000015163596**, con la causale **“Proc. Esec. Imm. n. 580/1999 RGEs. versamento saldo prezzo lotto \_\_\_\_”**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“CUSTODIA GIUDIZIARIA N. 580 99 TRIB. DI PALERMO - saldo prezzo lotto \_\_\_\_”**, da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **“CUSTODIA GIUDIZIARIA N. 580 99 TRIB. DI PALERMO”**, intrattenuto presso Credit Agricole e recante codice iban **IT26I0623004602000015163596**, con la causale **“Proc. Esec. Imm. n. 580/1999 RGEs. versamento spese lotto \_\_\_\_”**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“CUSTODIA GIUDIZIARIA N. 580 99 TRIB. DI PALERMO – spese lotto \_\_\_\_”**, da consegnare al professionista delegato.

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

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

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

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

7) Il Professionista Delegato precisa che la presentazione dell'offerta (sia telematica che analogica/cartacea) e la partecipazione alla vendita presuppongono l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega (così come eventualmente integrata e/o modificata con le disposizioni emesse con le circolari dei Giudici dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Palermo), dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente le modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.

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

**9) Regolarità urbanistica ed edilizia**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alle consulenze tecniche predisposte dall'Esperto Ing. Giuseppe D'Addelfio.

**Con riferimento al lotto C:** sulla base degli atti acquisiti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo, è emerso che la costruzione dell'edificio è stata autorizzata con la licenza edilizia n. 821 del 21 maggio 1953; in data 05 marzo 1955 l'Ufficio di Igiene del Municipio di Palermo ha rilasciato la certificazione di abitabilità/agibilità prot. 2565 ed il successivo 27.04.1955 la certificazione di abitabilità/agibilità prot. 4245. La consistenza e la distribuzione interna dell'appartamento, come previsti nel progetto autorizzato con la citata licenza edilizia n. 821/53 all'esito della seduta del 06.12.1952 della Commissione per il Piano Ricostruzione sono rappresentati nel grafico riportato a pagina 15 dell'elaborato peritale (detto grafico è stato stralciato dall'elaborato "Piano tipo", che viene pubblicato unitamente al presente avviso di vendita).

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.

**Con riferimento al lotto D:** dalle complesse ricerche effettuate dall'Esperto Stimatore presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo e dalla documentazione acquisita dal predetto ausiliario, è emerso, in sintesi, che la villa è stata realizzata in forza della licenza edilizia n. 1031 del 28.11.1968 e dichiarata abitabile/agibile con il certificato prot. 1163 del 02.02.1968 rilasciato dall'Ufficio di Igiene del Municipio di Palermo; in conseguenza degli ampliamenti dei due piani preesistenti ed alla realizzazione di un ulteriore "piano sottotetto" e di corpi accessori esterni sul retroprospetto, è stata presentata, in data 28.04.1986, l'istanza di concessione in sanatoria prot. 929/bis n. prog. 0420367205 ai sensi della L. 47/85 (L.R. 37/85), che non risulta essere stata perfezionata. In particolare, gli abusi oggetto della richiesta di concessione in sanatoria sono descritti nella relazione a corredo dell'istanza, nella quale si legge che, successivamente alla licenza edilizia prima richiamata ed al rilascio della certificazione finale, "*... nel periodo compreso tra Gennaio 1976 e Dicembre 1976... [La Società dante causa dell'odierna esecutata] procedeva in proprio, senza la prescritta licenza edilizia, a lavori di ampliamento riguardanti il piano terreno ed il primo piano, ed alla realizzazione di un ulteriore piano, mediante una sopra-elevazione con creazione di una mansarda in parte abitabile ed in parte agibile... l'ampliamento del piano terra ha creato una maggiore superficie utile abitabile  $S_u = 72,96$  mq ed una maggiore superficie non residenziale  $S_{nr} = 9,18$  mq; l'ampliamento del primo piano ha creato una maggiore superficie utile  $S_u = 12,00$  mq ed una maggiore superficie non residenziale  $S_{nr} = 6,30$  mq, mentre le superfici realizzate con la sopra-elevazione, risultano rispettivamente  $S_u = 118,66$  mq ed  $S_{nr} = 112,06$  mq. Sul retroprospetto sono stati, inoltre, realizzati dei corpi accessori esterni all'abitazione ed a stretto servizio della stessa, aventi una superficie residenziale complessiva  $S_{nr} 55,90$  mq. Il tipo di abuso commesso rientra nella Tipologia 1 della Tabella allegata alla Legge 28/02/85 n. 47... Facendo riferimento alle planimetrie*

*allegate alla presente relazione... si sono realizzate, in dettaglio, le seguenti opere abusive:*

*a) Piano terra: si sono costruiti n. 3 nuovi ambienti finestrati ( $S_u = 72,96$  mq), tra loro comunicanti, aventi struttura in c.a. ... La maggiore  $S_{nr}$  realizzata (mq 9,18), riguarda la creazione di un porticato, sul lato destro, del prospetto principale, ricavato tra le strutture verticali in c.a. che reggono il solaio dell'ampliamento del piano superiore. Sul retrospetto, inoltre, sono state edificate, addossate al terrapieno, due dependance affiancate e distanziate di circa un metro, una comprendente un locale-cantina ed un forno a legna, l'altra comprendente un locale adibito a dispensa, una lavanderia ed un locale macchine. La superficie complessiva di tali dipendenze risulta essere  $S_{nr} = 55,90$  ...;*

*b) Piano primo: sono stati ampliati n. 2 ambienti esistenti ( $S_u = 12$  mq), ed è stato creato un terrazzino ( $S_{nr} = 6,30$  mq) ...;*

*c) Piano secondo: si sono realizzati n. 3 vani utili e n. 5 vani accessori (wc con bagno, w.c. con doccia, n. 3 disimpegni), nonché un ambiente che per le sue caratteristiche (altezza variabile da  $h = 2,20$  mt ad un valore minimo  $h = 1,25$  mt) è da considerarsi a tutti gli effetti locale non residenziale a stretto servizio dell'abitazione. È stata realizzata, ancora, una terrazza praticabile di mq 74,48. Questo piano risulta collegato ai piani inferiori da una scala interna ... il volume totale (vuoto per pieno) relativo alle sole parti abusive risulta essere di mc 920 circa ...”.*

L'istanza di concessione in sanatoria è stata corredata dai grafici del primo piano, del piano terra e del piano sottotetto e dei locali accessori esterni, riportati alle pagine 17, 18, 19 e 20 dell'elaborato a firma dell'Esperto Stimatore Ing. Giuseppe D'Addelfio pubblicato unitamente al presente avviso di vendita. L'istanza di concessione in sanatoria è stata inoltre corredata dalla dichiarazione sulla consistenza degli abusi (“... superficie utile abitabile di mq 203,62 e ... superficie non residenziale di mq 183,44

...) e sull'epoca dell'abuso (“... *gennaio 1976-dicembre 1976* ...”), nonché dall'attestazione del versamento di £. 4.000.000 quale prima delle due rate dell'oblazione da corrispondere. Da quanto emerso dall'esame del fascicolo dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo, l'esame istruttorio non è stato perfezionato e non risulta prodotta la documentazione richiesta nel luglio 1991; di tale circostanza l'Esperto ha tenuto conto nella stima.

L'immobile è oggi identificato catastalmente nell'intero, nel foglio 141 di Palermo, dalla particella 1034, classato in categoria A/7 (abitazioni in villa), classe 6a, con una consistenza di 13 vani, una superficie catastale di mq. 282 (“... *totale escluse aree scoperte: 273 m2* ...”), ed una rendita di € 1.342,79, con indirizzo “... *via Poggio Ridente n. 4 piano T* ...”, in testa all'Esecutata per la “... *proprietà 10/15* ...”. La planimetria catastale dell'immobile è riportata a pagina 21 dell'elaborato peritale e viene pubblicata unitamente al presente avviso di vendita.

La villa confina a nord con la costruzione identificata dalla p.lla 987, a sud con la costruzione identificata dalla p.lla 1003, ad est con la via Poggio Ridente e ad ovest con una strada di servizio del complesso. Da quanto accertato nel corso dei sopralluoghi l'attuale configurazione dell'immobile è difforme sia da quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 30.08.1973 (essendo stati realizzati, successivamente a tale data, i dichiarati abusi oggetto di istanza di concessione in sanatoria), sia dai grafici a corredo dell'istanza di concessione in sanatoria, presentata il 28.04.1986. Rispetto alla rappresentazione catastale tali difformità attengono alle opere oggetto dell'istanza di concessione in sanatoria, eseguite successivamente alla presentazione della planimetria catastale. Rispetto ai grafici a corredo dell'istanza di concessione in sanatoria attengono a diverse distribuzioni interne e modifiche dei prospetti laterali e del retrospetto.

Alle pagine 26 e 27 della perizia di stima a firma dell'Ing. Giuseppe D'Addelfio sono riportati gli schemi grafici che restituiscono i rilievi effettuati nel corso del sopralluogo del predetto Esperto.

Il valore di stima indicato nella perizia tiene conto dei costi per il perfezionamento dell'istanza di concessione in sanatoria già presentata (ovvero, sussistendone i termini, per la presentazione di una nuova istanza), compresi quelli per le variazioni catastali.

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

Le relazioni su citate potranno essere consultate dagli interessati sul sito internet [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) e sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) (include la pubblicazione sull'APP GPS ASTE) e sui portali collegati al servizio [aste.click](http://aste.click) offerti dal Gruppo Edicom Spa.

**10)** Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, meglio e più specificatamente descritto nelle relazioni del perito 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. **L'immobile di cui al lotto C è libero mentre quello di cui al lotto D è occupato.**

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

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

## **12) Visite degli immobili**

Per maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Calogero Pisciotta, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (tel. 091/321311 – fax 091/5640957 – email [pisciotta.avvocato@gmail.com](mailto:pisciotta.avvocato@gmail.com) – pec [avvocatopisciotta@legalmail.it](mailto:avvocatopisciotta@legalmail.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, ove esistenti - sul sito internet [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) e sul sito internet [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) (include la pubblicazione sull'APP GPS ASTE) e sui portali collegati al servizio [aste.click](http://aste.click) offerti dal Gruppo Edicom Spa.

È altresì previsto il servizio di messaggistica (SMS) denominato “EUREMA ASTE” tramite l’invio di minimo 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 di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato ai debitori esecutati, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell’immobile.

Palermo, 21/11/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Calogero Pisciotta