

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 18/2023, delegata per le operazioni di vendita all'Avvocato Calogero Pisciotta (Delega n. 232/2024), 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'Esperta Stimatrice Arch. Lucia Carrubba;
- 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 15 maggio 2025, alle ore 16:00**, 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**, 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))**, del bene immobile di seguito descritto:

**LOTTO UNICO:** fabbricato a due elevazioni fuori terra, sito in Terrasini (PA), Corso Vittorio Emanuele III nn. 66-66/A, composto da:

1. Locale commerciale al piano terra con ingresso dal civico n. 66, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terrasini al foglio 1, particella 350, sub. 3 (già sub. 1), cat. C/1, classe 6, consistenza 41 mq, superficie catastale 52 mq, rendita € 643,71, composto da vano esposizione e vendita, due ripostigli, w.c. con anti wc e vano sottoscala;

2. Abitazione al piano primo con ingresso dal civico n. 66/A, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terrasini al foglio 1, particella 350, sub. 2, cat. A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 55 mq escluse aree scoperte 49 mq, rendita € 99,42, composta da cucina/soggiorno, camera, wc e terrazzo. Dal suddetto terrazzo è possibile raggiungere, tramite scala a chiocciola, la copertura piana calpestabile, che costituisce pertinenza del fabbricato, in cui sono ubicati l'impianto fotovoltaico e il solare termico.

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 € **58.000,00**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € **43.500,00 (prezzo base detratto il 25%)**.

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a € **2.000,00**.

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.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 14 maggio 2025,** presso lo studio del Professionista delegato Avv. Calogero Pisciotta, in Palermo via Dante n.58/A.

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

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

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

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;

- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 120 dall'aggiudicazione;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**L'offerente dovrà allegare:**

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a **“PROCEDURA ESECUTIVA RIF. PROC.ES.IMM. N 18/2023 R.G.ES. - LOTTO UNICO”**, 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 14 maggio 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 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. PROC.ES.IMM. N 18/2023 R.G.ES. - LOTTO UNICO”, intrattenuto presso Credem e recante codice iban IT48B0303204605010001013769;**
- 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 15 maggio 2025, alle ore 16:00**, 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**.

**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 procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 C.P.C., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal sig. Giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Si sottolinea che l'istanza di sospensione volontaria della procedura esecutiva, a norma dell'art. 624-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. 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 € **2.000,00**.

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 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), 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. PROC.ES.IMM. N 18/2023 R.G.ES. - LOTTO UNICO”**, intrattenuto presso **Credem** e recante codice iban **IT48B0303204605010001013769**, con la causale **“Proc. Esec. Imm. n. 18/2023 RGEs. versamento saldo prezzo lotto unico”**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“PROCEDURA ESECUTIVA RIF. PROC.ES.IMM. N 18/2023 R.G.ES. - 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.**

**PROC.ES.IMM. N 18/2023 R.G.ES. - LOTTO UNICO”, intrattenuto presso Credem e recante codice iban IT48B0303204605010001013769, con la causale “Proc. Esec. Imm. n. 18/2023 RGEs. versamento spese lotto unico”, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA RIF. PROC.ES.IMM. N 18/2023 R.G.ES. - 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.**

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'Esperta Stimatrice, con espressa avvertenza che resta a carico dell'aggiudicatario, a tal fine dichiaratosi edotto in seno all'offerta dei contenuti dell'ordinanza di vendita e delle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti ed avendo esplicitamente dispensato dalla relativa produzione la procedura esecutiva, l'onere di dotare l'immobile sia della certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica.

#### **9) Regolarità urbanistica ed edilizia**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla consulenza tecnica predisposta dall'Esperta Stimatrice Arch. Lucia Carrubba, la quale ha precisato che: il fabbricato, composto da due elevazioni fuori terra, è stato realizzato in data antecedente al 17.08.1942, ovvero prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 1942. Pertanto, all'epoca, non vi era obbligo di rilascio di licenza edilizia (oggi concessione edilizia) e del certificato di abitabilità e/o agibilità. Nella sua originaria consistenza l'immobile era adibito interamente a magazzino.

A seguito dell'ampliamento parziale del piano primo, per una superficie complessiva di 10 mq, è stata presentata istanza di concessione in sanatoria in data 07.07.2004 prot. n. 11411 (Condono Edilizio L. 326/2003) ad opera del precedente proprietario ed è



stata interamente versata la somma dovuta a titolo di oblazione e di contributo concessorio.

Nell'istanza veniva dichiarato quanto segue: "l'abuso è stato realizzato dal richiedente e destinato a civile abitazione. L'edificio si compone di due elevazioni fuori terra al piano terra occupa una superficie di mq 50,00 circa e sviluppa una cubatura di mc 250,00".

Con istanza di sanatoria del 12.04.2006 prot. n. 8300 (ex art. 13 Legge n. 47/1985), veniva richiesta la concessione per le opere abusive consistenti nel cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra da magazzino a locale commerciale e nel rifacimento del prospetto con sostituzione delle aperture esterne con laminato zincato colore legno.

Il debitore esecutato, divenuto proprietario dell'immobile in data 07.07.2006, provvedeva ad avanzare in data 28.09.2006, con il prot. n. 19861, comunicazione di inizio lavori per l'adeguamento dei servizi igienici con realizzazione di un wc e anti wc e relative opere connesse; successivamente presentava un'ulteriore istanza di sanatoria del 22.11.2006 prot. n. 23956 (ex art. 13 Legge n. 47/1985) per le opere abusive consistenti in: cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra da magazzino a locale commerciale; rifacimento del prospetto con sostituzione delle aperture esterne preesistenti con altre in laminato zincato colore scuro con relativo ampliamento della stessa apertura; realizzazione di un arco nel prospetto principale. Contestualmente, in data 11.12.2006, trasmetteva alla Soprintendenza dei BB.CC.AA. di Palermo istanza di nulla osta per le opere abusive relative sia al cambio di destinazione d'uso del piano terra, che a quelle relative alla modifica di prospetto per realizzazione di un arco in pietra tufacea.

Con istanza del 12.12.2006, prot. n. 25156, richiedeva, altresì, il certificato di agibilità provvisoria relativamente al locale di piano terra, allegando tutta la documentazione all'uopo necessaria: istanza N.O. Soprintendenza di cui sopra, autorizzazione allo

scarico n. 130 del 11.12.2005, parere dell'U.S.L. n. 6 prot. n. 1834/IP del 11.12.2006 e contratto di utenza idrica n. 4297 del 12.12.2005, certificato di idoneità sismica del 15.12.2005 (senza attestato di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo), perizia giurata ai sensi dell'art. 3 c.2 L.R. 17/94 del 11.12.2006 e bollettino di versamento dei diritti di segreteria.

In data 13.12.2006 con il prot. n. 53 veniva rilasciata la richiesta agibilità provvisoria.

Il 04.11.2008, il debitore avanzava altresì istanza lavori per cambio di destinazione d'uso da attività commerciale ad abitazione.

L'immobile in atto risulta sprovvisto delle concessioni in sanatoria, di cui alle sopradette istanze, e della segnalazione certificata di agibilità (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).

Per procedere all'accertamento della conformità edilizio-urbanistica del bene - considerato che l'istanza di concessione in sanatoria del 07.07.2004 prot. n. 11411 (Condono Edilizio L. 326/2003) non contiene elaborati grafici ante e post abuso, e che le successive avanzate ai sensi dell'art. 13 L. n. 47/85 non sono legittime - si è reso necessario avanzare richiesta di planimetria catastale d'impianto acquisita in data 29.05.2024.

Dal confronto tra tale elaborato e l'attuale stato dei luoghi si riscontrano le difformità di seguito descritte:

- frazionamento del fabbricato in due distinte unità immobiliari (piano terra e piano primo);
- cambio di destinazione d'uso da magazzino C/2 ad attività commerciale C/1 al piano terra, e ad abitazione A/4 al piano primo;
- ampliamento parziale del piano primo;
- diversa distribuzione interna per realizzazione di nuovi vani, modifica della scala e chiusura porta interna di accesso al vano scala;

- modifica prospetto piano terra per realizzazione apertura più ampia nel vano esposizione e vendita e apertura porta d'ingresso al piano primo civ. 66/A.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile si trova in una condizione di irregolarità edilizio-urbanistica e, ritenuto che l'edificio all'impianto (1939) era accatastato come magazzino C/2 e che la Legge n. 326 del 24.11.2003 (ultimo condono edilizio) consente la sanatoria esclusivamente di immobili residenziali, è possibile affermare che lo stesso non è sanabile.

Non si potrà pertanto definire l'istanza già presentata (prot. 11411/2004), nella quale veniva dichiarato erroneamente che il fabbricato era destinato a civile abitazione, e neppure avvalersi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 (art. 14 L.R. 16/2016 Regione Sicilia) e/o dell'art. 40 comma 6, della L.N. 46/855, per una eventuale nuova istanza di sanatoria.

Si precisa che la domanda di cui sopra, prot. 11411/2004, afferente ad un parziale ampliamento dell'edificio, avrebbe rappresentato - nell'ottica delle prescrizioni del P.R.G. che non consentono ampliamenti (alterazioni di volumi esistenti) in Zona A Centro Storico - la sola possibilità per la relativa regolarizzazione, atteso che, ad oggi, infatti, non è possibile avvalersi di altro provvedimento edilizio.

Le difformità riscontrate non potranno dunque, essere regolarizzate e si renderà necessario per il futuro aggiudicatario ripristinare lo stato dei luoghi documentato nella planimetria catastale storica indicata in perizia.

Ai sensi dell'art. 4 comma 1 della Legge n. 23 del 06.08.2021 "Modifiche ed integrazioni all'art. 3 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica", le opere, volte al recupero dell'immobile e finalizzate al ripristino della conformità edilizia ed all'eliminazione delle opere abusive, rientrano nell'attività edilizia libera da eseguirsi senza titolo abilitativo.

L'Esperta Stimatrice consiglia, tuttavia, al momento dell'esecuzione delle suddette opere, di accertare la presentazione di eventuale comunicazione presso gli uffici tecnici

preposti e di trasmettere comunicazione a mezzo PEC alla polizia municipale per lo smaltimento dei materiali di risulta.

Di seguito vengono riassunte le principali modifiche da attuare per ripristinare lo stato originario:

- con riferimento al piano terra, eliminazione wc e anti wc, ripristino porta di accesso dal vano principale al vano scala, chiusura ingresso civico 66/A, riduzione infisso esterno (da vetrina a porta d'ingresso);

- con riferimento al piano primo, demolizione della superficie ampliata (wc e parte del soggiorno), eliminazione camera per ripristino vano soffitta, ricostruzione muro di compagno con infisso esterno, rimessa in vigore dell'originaria morfologia della scala.

Tenuto conto dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile, l'Esperta Stimatrice ha ritenuto opportuno applicare, in fase di stima, una decurtazione al valore del bene, relativa ai costi per il ripristino dello stato di conformità, stimando in € 15.348,72 il costo totale per la regolarizzazione edilizia dell'immobile.

Il relativo presunto costo di demolizione e ripristino (opere strettamente necessarie e sufficienti) è stato quantificato "a misura" sulla scorta del vigente prezzario regionale opere pubbliche (anno 2024) che include anche gli oneri di sicurezza, le spese 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 e va considerato che potrebbe subire un probabile aumento 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.).

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

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sul sito internet [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio [aste.click](http://aste.click) offerti dal Gruppo Edicom Spa.

10) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, 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. **L'immobile è occupato. L'ordine di liberazione è in fase di attuazione.**

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 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 dell'immobile**

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

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 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, 20/02/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Calogero Pisciotta