

AVV. SAMUELE ARU
Via L. Da Vinci n. 276 - 90135 Palermo
Tel. Fax 091/404523
e-mail: avv.samuelearu@gmail.com PEC: samuelearu@pec.it

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione *dott.ssa Valentina Imperiale*

Procedura esecutiva R.G. Es. n. 404/2021 (delega 28/2025), promossa da

XXX

contro

XXX

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

SOGGETTA ALLA NORMATIVA DEL CREDITO FONDIARIO

I esperimento di vendita

Il professionista delegato avv. Samuele Aru,

- 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- considerato che in data 26.2.2025 sono stati corrisposti gli importi liquidati a titolo di fondo spese per le operazioni di vendita e acconto al Professionista delegato;
- 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Palermo, Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.astetelematiche.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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'appartamento sito in Carini (PA), via Piemonte n. 85 angolo via Don Luigi Sturzo (indicata nella visura catastale via Don Luigi Sturzo snc), piano secondo, con ingresso a destra salendo le scale, ingresso, corridoio di disimpegno, tre camere da letto, w.c. doccia, wc. bagno, ripostiglio, soggiorno-cucina, quattro balconi: uno in corrispondenza del prospetto principale, uno sul prospetto posteriore chiuso in parte a veranda e due su quello laterale, per una superficie commerciale complessiva pari a mq 125,00 circa; identificato al catasto dei fabbricati del Comune di Carini (PA) al **foglio 26, particella 3179 sub. 29**, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, rendita catastale € 449,32.

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 **€ 46.000,00** (euro quarantaseimila/00).

L'**offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 34.500,00** (euro trentaquattromilacinquecento/00 - prezzo base detratto il 25%).

Il **rilancio minimo in caso di gara** non potrà essere inferiore a **€ 1.500,00** (euro millecinquecento/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**, previo appuntamento telefonico già concordato, presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato sito in Palermo, via Leonardo da Vinci n. 276, **dalle ore 16,30 alle ore 18,30 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;
- 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 “**TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 404/2021 - 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 sarà inefficace se perverrà oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita (offerta minima efficace) sopra indicato e nel caso di cauzione non versata o versata in modo e/o entità difforme.

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

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

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

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 **www.astetelematiche.it**.

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e s'intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

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

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

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

al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura n. 404/2021, Banca Unicredit S.p.A. - codice IBAN: IT44A0200804642000106681746;

- 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. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

telefono: 0586/20141 - email: assistenza@astetelematiche.it.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita previsto per ciascun lotto (offerta minima efficace) e nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

S'intende per cauzione non versata anche la cauzione che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico, con identica modalità di pagamento, a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata, da indicarsi all'interno dell'offerta.

4) Istanze di assegnazione

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 15 maggio 2025, alle ore 16.00**, presso la Sala Aste di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita in Palermo, Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **www.astetelematiche.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.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

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

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

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita 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 Giudice dell'esecuzione 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-*bis* c.p.c., è ammissibile soltanto se proposta almeno venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

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

§§§§

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il Professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti

personalmente in Sala Aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

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

Al riguardo, si precisa quanto segue:

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

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

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € **1.500,00** (euro millecinquecento/00).

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

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo

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

§§§§§

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

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, **termine che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto** (cfr. pag. 4 ordinanza di delega), 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 alla procedura n. 404/2021, Banca Unicredit S.p.A. - codice IBAN: IT44A0200804642000106681746, con la causale “versamento saldo prezzo lotto unico”**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 404/2021 - LOTTO UNICO”**, da consegnare al

Professionista delegato, presso il proprio studio sito in Palermo, via Leonardo da Vinci n. 276, previo appuntamento telefonico.

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 alla procedura n. 404/2021, Banca Unicredit S.p.A. - codice IBAN: IT44A0200804642000106681746, con la causale “versamento spese lotto unico”**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 404/2021 - LOTTO UNICO”**, da consegnare al Professionista delegato presso il proprio studio sito in Palermo, via Leonardo da Vinci n. 276, previo appuntamento telefonico.

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

comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), **pena la decadenza dall'aggiudicazione.**

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

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

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

della certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica.

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

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

“...I dati di identificazione (con riferimento a foglio, particella e subalterno) risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

Si precisa che nella visura catastale e nell'atto di pignoramento viene indicato come indirizzo via Don Luigi Sturzo s.n.c., nell'atto di compravendita via Don Luigi Sturzo n. 1, anziché via Piemonte n. 85 angolo via Don Luigi Sturzo.

Non risultano variazioni successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento...

Dal confronto tra il rilievo metrico eseguito dalla sottoscritta CTU nel corso del sopralluogo (Allegato 6 – planimetria dello stato di fatto con indicate le difformità) e la planimetria catastale presentata il 06/06/2006 (Allegato 5) risulta evidente che il bene è stato oggetto di modifiche che hanno riguardato una diversa distribuzione degli spazi interni, consistite in:

- realizzazioni di tramezzi per la creazione di un ripostiglio e modifica dei wc;*
- chiusura della porta d'ingresso sulla cucina;*
- chiusura di parte del balcone sul retro prospetto per la realizzazione della veranda;*
- spostamento di un vano porta.*

Tenuto conto che il complesso edilizio, come sarà specificato in risposta al quesito 6, è privo di titolo abilitativo e che le modifiche realizzate nell'appartamento, nonché la chiusura a veranda di parte del balcone di retrospetto, sebbene discordi dalla planimetria catastale presentata il 06/06/2006, non sono riferibili ad alcun progetto presentato e/o approvato dall'Amministrazione Comunale, allo stato attuale non saranno valutati i costi per la loro regolarizzazione poiché rientrerebbero nel più complesso iter di regolarizzazione dei fabbricati oggetto del Piano di lottizzazione...

...Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale ma non è conforme alla planimetria catastale in ordine ad alcune modifiche relative alla distribuzione interna.

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato secondo il piano di Lottizzazione Convenzionato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 19/01/1999.

Con concessione edilizia n. 23 del 15/06/2001 è stata autorizzata la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e con successiva concessione n. 4 del 28/02/2002 è stata autorizzata la realizzazione delle sole strutture in cemento armato.

Tali concessioni, non essendo stati ultimati i lavori nei tempi previsti (tre anni), sono decadute.

Allo stato attuale l'immobile non ha alcun titolo edilizio e non dispone di abitabilità, risulta pertanto abusivo; non vi è ordine di demolizione del fabbricato.

...Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, denominato edificio "A", rientra, come detto in precedenza, nel piano di Lottizzazione Convenzionato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 19/01/1999.

In data 13/08/2001, con nota acquisita al protocollo del Comune di Carini al n. 23059, la società INCOGEST srl comunicava che, con atto del luglio 2000 in Notaio Li Pira, rilevava l'area in questione e che, nello stesso giorno, dava inizio ai lavori autorizzati con concessione n. 23 del 15/06/2001 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Successivamente, con concessione n. 4 del 28/02/2002, veniva autorizzata la realizzazione delle sole strutture in cemento armato dei due edifici denominati "A" e "B".

In data 23/01/2008 la società INCOGEST s.r.l. comunicava al Comune di Carini la ripresa dei lavori per le opere di urbanizzazione primaria (impianti tecnologici, verde primario, marciapiedi, aiuole arredi, impianto di illuminazione, parcheggi).

Con comunicazione n. 4 del giorno 08/02/2008 il Comune di Carini emetteva ordinanza di sospensione dei lavori, poiché non ultimati nei termini previsti dall'art. 4 della concessione edilizia (cioè entro tre anni dall'inizio dei lavori).

Il 19 marzo 2008 veniva redatto da parte della Polizia municipale, congiuntamente al tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carini, verbale di sopralluogo dove si rilevava lo stato di avanzamento dei lavori, che risultavano in alcuni casi incompleti, in difformità e/o non oggetto delle concessioni rilasciate.

In data 13/02/2012, prot. 6798, in data 22/01/2016 prot. 33381 e in data 20/05/2016 prot. 24080, la società INCOGEST srl presentava le istanze, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, per la regolarizzazione delle opere eseguite. Dette istanze, come dichiarato dal tecnico istruttore, risultavano incomplete e pertanto non istruibili poiché "prive della documentazione di rito, necessaria per l'accertamento della conformità urbanistica sia degli edifici che delle opere di urbanizzazione primaria,

oltre che della prova del pagamento a titolo di oblazione, del contributo di concessione (costo di costruzione ed oneri di Urbanizzazione)”.

Allo stato attuale il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, edificio “A”, e l’edificio “B” sono da considerarsi abusivi perché privi di titolo abilitativo;

infatti, non potendo quantificare tutti i costi da sostenere per la loro regolarizzazione nonché per l’ultimazione delle opere da completare, ed essendo necessaria la volontà a procedere da parte di tutti i proprietari, non si può avere certezza che il suddetto iter venga portato a compimento dai diversi soggetti interessati.

*Tuttavia, poiché la vendita di un immobile abusivo in una procedura esecutiva individuale o concorsuale è considerata pienamente valida (Cass., sent. 1 ottobre 2015, n. 19658), posto che, a seguito dell’abuso, non sia stata emessa l’ordinanza di acquisizione al patrimonio indisponibile del comune (art. 7 della legge 47 del 28 febbraio 1985), tale immobile quindi **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell’avviso di vendita.***

L’immobile oggetto di causa non è inoltre gravato da un Decreto di Demolizione.

La scrivente ritiene pertanto di potere calcolare il valore dell’immobile, allo stato attuale abusivo, come “Valore d’Uso”.

Vincoli territoriali

Come riportato nel Certificato di Destinazione urbanistica (Allegato 8), rilasciato in data 14/03/2024 dalla Ripartizione VI Settore Urbanistica della Città di Carini, risulta che l’area su cui sorge il fabbricato, identificata con la particella 3179 del foglio di mappa 26, ricade, secondo il P.R.G. approvato con Decreto n. 248 del 07/06/1983, all’interno del Piano di Lottizzazione Convenzionata, con la

destinazione “Lotto Edificabile in Zona territoriale omogenea C.1”, con densità edilizia fondiaria di 1,68 mc/mq.

Inoltre l'area in cui ricade il fabbricato è soggetta a vicolo sismico, vincolo aeroportuale, vincolo di rispetto da inquinamento e infine, poiché parte dell'area confina con la ex Regia Trazzera n. 251 di Ballarino, Carini – Isola delle Femmine, potrebbe costituire area del “Pubblico Demanio Armentizio”.

Legittimazione del suolo Trazzerale

Al fine di accertare l'esistenza di demanialità e gli eventuali costi di affrancazione per la legittimazione del suolo trazzerale, la scrivente in data 18/03/2024 ha inoltrato all'Ufficio Demanio Trazzerale apposita istanza, assunta al protocollo n. 26457 del 18/03/2024, e si è recata presso l'Ufficio Demanio Trazzerale e Usi Civici della Regione Siciliana in data 03/04/2024.

Con pec del 08/04/2024, lettera prot. n. 32829, l'Ufficio ha risposto che la particella 3179 del foglio di mappa 26 del Comune di Carini risulta interessata per una superficie pari a mq 510,00 circa dalla Regia Trazzera n. 251 di Ballarino denominata “Carini – Isola delle Femmine con biforcazione passante per Capaci” (Allegato 7).

Come comunicato, il prezzo di cessione per la legittimazione del suolo trazzerale viene determinato secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art.13 della legge regionale n.4 del 16.04.2003 e successive modifiche ed integrazioni.

Da quanto risulta dal certificato di destinazione urbanistica, il suolo in oggetto ricade in zona territoriale omogenea “C.1”, il cui indice di densità fondiaria risulta pari a 1,68 mc/mq.

Pertanto, facendo riferimento al valore agricolo medio relativo alla coltura più redditizia, il cui prezzo unitario per il territorio di Carini risulta pari ad euro 4,34/mq, e moltiplicando il suddetto valore per l'indice di densità fondiaria sopra riportato e per la superficie interessata dal demanio trazzeriale, pari complessivamente a mq 510 circa, si ottiene il prezzo di cessione del suolo.

A tale costo vanno aggiunte le somme per "risarcimento danni" corrispondenti alla indennità di occupazione del suolo trazzeriale relative all'ultimo quinquennio, pari ad 1/20 del prezzo di cessione per ciascun anno di occupazione, nonché le spese per istruttoria. Sono, inoltre, a carico dei soggetti richiedenti la legittimazione, le spese per registrazione e trascrizione del verbale di liquidazione conciliativa.

Sulla base della consistenza della superficie da legittimare, rilevata dagli accertamenti cartografici eseguiti dall'Ufficio, gli oneri per la sdemanializzazione del suolo trazzeriale ammontano a € 5.878,14, computati secondo il prospetto sotto indicato:

Costi di cessione = Valore del suolo + Quota di risarcimento danni + spese di istruttoria + Tassa di registrazione

Valore del suolo. *Si calcola moltiplicando la superficie interessata dal suolo trazzeriale, pari a mq 510,00, per il valore agricolo più redditizio per Carini pari a 4,34 €/mq, per l'indice di cubatura della zona (1,68 mc/mq), si ha:*

Valore del suolo = 510,00 mq x 4,34 €/mq x 1,68 mc/mq = € 3.718,51.

Quota di risarcimento danni. *La quota di risarcimento danni è pari ad un ventesimo del valore del suolo, come sopra determinato, moltiplicato per 5 anni:*

Risarcimento danni = € 3.718,51/20 x 5 anni = € 929,63

Spese per istruttoria pari a € 130,00

Spese per bolli e tassa di registrazione e trascrizione è pari a € 1.100,00

Totale costo di cessione del suolo =

€ (3.718,51 + 929,63 + 1.100,00 + 130,00) = **€ 5.878,14.**

Salvo ulteriori verifiche da parte dell'ufficio preposto....

...in ordine alla sdemanializzazione del suolo trazzerale, l'importo è riferito alla porzione di particella (3179, del foglio 28 del Comune di Carini) interessata dalla Trazzera e riguarda tutti i cespiti ricadenti sulla detta particella di terreno.

L'istanza per la cessione del suolo trazzerale può essere presentata anche da un solo soggetto legittimato, infatti, ai sensi del c. 5 dell'art. 13 della L. R. 16 aprile 2003, n. 4, "Nel caso in cui l'area alla quale si riferisce l'istanza di legittimazione sia cointestata nei pubblici registri immobiliari ad una pluralità di soggetti, il decreto di legittimazione ha effetto in favore di tutti i cointestatari anche se l'istanza è presentata da uno solo di essi".

Planimetria catastale

Non si tiene conto dei costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, che saranno valutati dopo l'eventuale avvenuta regolarizzazione.

Attestato di prestazione energetica

Tenuto conto che l'unità abitativa in esame risulta presente nel Catasto Energetico Fabbricati, ma allo stato attuale i dati non risultano disponibili, si ritiene opportuno aggiornare l'Attestato di Prestazione Energetica, a firma di un tecnico abilitato, obbligatoria in caso di passaggio di proprietà o locazione; per cui si stima una spesa di € 150,00, oltre IVA, salvo ulteriori richieste da parte del professionista, che sarà detratto dal valore commerciale del bene.".

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 Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet Astegiudiziarie.it e sul circuito Aste.click del gruppo Edicom.

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.

Con riferimento allo stato di occupazione, secondo quanto accertato dal Custode Giudiziario in sede di immissione in possesso, l'immobile risulta occupato da terzi in assenza di titolo opponibile alla procedura esecutiva.

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 Professionista delegato per la fase di trasferimento del bene (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura di legge), oneri fiscali e previdenziali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e l'imposta sul valore aggiunto, ove dovuta. Sono, invece, a carico della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

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

12) Visite degli immobili

Il Custode Giudiziario cui è possibile rivolgersi per maggiori informazioni sulla vendita è l'avv. Samuele Aru, reperibile presso il proprio studio sito in Palermo, Via Leonardo da Vinci n. 276, tel./fax 091/405323, pec samuelearu@pec.it, mail avv.samuelearu@gmail.com.

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita - che dovranno pervenire entro e non oltre il termine di 7 (sette) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte - 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.

Si precisa infine che le visite saranno consentite esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni di cui alla circolare n. 5/2020 emessa dai Giudici della Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Palermo in data 24.9.2020 che qui di seguito si indicano:

- la visita sarà consentita esclusivamente alla persona che ha presentato la relativa richiesta e con la partecipazione di un solo accompagnatore;
- l'interessato e l'eventuale accompagnatore dovranno rispettare rigorosamente l'orario di visita comunicato dal Custode e munirsi a propria cura di mascherina e gel igienizzante per le mani o guanti monouso.

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 - sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul sito internet www.asteannunci.it e sui portali collegati al circuito aste.click del Gruppo Edicom S.p.A..

Verrà altresì utilizzato il servizio di messaggistica denominato "EUREMA ASTE" per l'invio di 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 al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo, 5 marzo 2025

Il Professionista delegato

(avv. Samuele Aru)