

Avv. Alba Tranchina

90141 Palermo PA Via Sammartino n. 4, tel. 091/580922, mobile 347/7602098

e-mail: [avvtranchina.esecuzioni@gmail.com](mailto:avvtranchina.esecuzioni@gmail.com) - p.e.c.: [a.tranchina@pec.giuffre.it](mailto:a.tranchina@pec.giuffre.it)

codice fiscale TRNLBA62C66G273A - partita I.V.A.: 03626510824

Si riceve - previo appuntamento - dalle ore 10:00 alle ore 13:00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato

**TRIBUNALE DI PALERMO**  
**Ruolo Generale degli Affari Civili Contenziosi**  
**Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice Istruttore Dott. Fabrizio Minutoli**

Procedura di divisione endoesecutiva immobiliare n. 11435/24 R.G., delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Alba Tranchina, con studio in Palermo Via Sammartino 4,

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

**SENZA INCANTO**

**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**I esperimento di vendita**

Il professionista delegato Avv. Alba Tranchina:

- vista l'ordinanza del Giudice Istruttore 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. ([www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it));
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 786, 788, 591 e 569 e ss. c.p.c.

**AVVISA CHE**

**il giorno 13 novembre 2025 alle ore 10:30**, presso la sala aste della società Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., sita a Palermo in Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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:**

Quota di 1/1 di intera proprietà di Villa unifamiliare ubicata in Palermo, località Pizzo Sella di Monte Gallo, Via Grotte Partanna n. 5, interno 3, composta allo stato attuale da 16 vani, 4 servizi igienici, ripostiglio, lavanderia, ampi corridoi, disposta su 3 piani con ampi terrazzi. Dotata di posto auto coperto e locali tecnici. Confina a Nord/Est con Monte Gallo, a sud con foglio 1 part 1587. L'accesso all'immobile avviene da Via Grotte Partanna n. 5 e fa parte di un complesso residenziale denominato "Gli Aquiloni".

Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al foglio 1, particella 1374 sub 59 e particella 1443 graffate, zona censuaria 5, categoria A/7, classe 8, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 195 mq., escluse aree scoperte 185 mq., rendita € 1.110,38, Via Grotte Partanna n. 5, piano S1 – T - 1.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla descrizione catastale in ordine a ampliamenti volumetrici realizzati. Tuttavia, il descritto stato dei luoghi, è conforme alla istanza di sanatoria presentata ai sensi dell'art 39 della legge 724/94 che, a parere dell'esperto stimatore, non può ottenersi sanatoria. L'immobile ricade in zona PRG E2 del Comune di Palermo e non risulta ordine di demolizione.

Con trascrizione del 20/12/2002 ai nn. 51233/39535, Pubblico ufficiale Corte di Appello Sezione Promiscua Penale di Palermo, rep. 948/2002 del 25/05/2001, atto giudiziario - sentenza di confisca beni, è stata trasferita la proprietà al Comune di Palermo; successivamente la Corte di Appello -sezione seconda penale- con ordinanza depositata in data 19/09/2013, **divenuta irrevocabile in data 31/10/2013**, accoglieva l'istanza proposta dalla ricorrente, oggi eseguita, e **per l'effetto disponeva la revoca della confisca disposta con la sentenza n. 292/00 emessa il 29/1/2000, confermata sul punto dalla Corte di Appello di Palermo con sentenza n. 1874/2001, nonché dalla sentenza di Cassazione del 21/12/2001, relativamente all'immobile di proprietà di parte eseguita. Ad oggi la trascrizione di detta ordinanza di revoca della confisca, pur essendo divenuta la stessa irrevocabile ed esecutiva, non risulta trascritta.**

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 **€ 860.380,00 (Euro ottocentosessantamilatrecentottanta/00)**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad **€ 645.285,00 (Euro seicentoquarantacinquemiladuecentottantacinque/00)** - prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad **€ 20.000,00 (Euro ventimila/00)**.

- 2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (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 – alla data del presente avviso, 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 ANTECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA (12 novembre 2025)**, presso lo studio del professionista delegato *Avv. Alba Tranchina, in Palermo via Sammartino n. 4*.

**A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Alba Tranchina, in Palermo, via Sammartino n. 4, dalle ore 10:00 alle ore 13:00 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 10:00 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 – alla data del presente avviso, 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 120 gg.;
- 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 **“DIVISIONE ENE DO ESECUTIVA 11435/24 R.G. TRIBUNALE DI PALERMO 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 ANTECEDENTE LA DATA FISSATA PER LA VENDITA**, 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](http://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@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 e ss. del D.M. 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale da € 16,00 – alla data del presente avviso, 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 "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 "DIVISIONE ENE DO ESECUTIVA 11435/24 R.G. TRIBUNALE DI PALERMO", intrattenuto presso UniCredit S.p.A., Filiale di Palermo Ruggero Settimo, coordinate IBAN: IT43H0200804642000107330519;**

- 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 dell'offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie sul sito <https://www.astetelematiche.it/contenuti/contatti>.

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

### 5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 13 novembre 2025, alle ore 10:30**, presso la sala aste del gestore telematico 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](http://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](http://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 procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice Istruttore e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

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

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

#### §§§§

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

e/o efficaci.

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

Al riguardo, si precisa quanto segue:

**In caso di mancata adesione alla gara**, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.) – contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione della migliore offerta**, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

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

**€ 20.000,00 (Euro ventimila/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 **due ( 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, dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), tramite bonifico bancario sul conto intestato a **“DIVISIONE ENE DO ESECUTIVA 11435/24 R.G. TRIBUNALE DI PALERMO”**, intrattenuto presso UniCredit S.p.A., Filiale di Palermo Ruggero Settimo, coordinate IBAN: IT43H0200804642000107330519, causale ***“saldo prezzo lotto unico”***.

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 **“DIVISIONE ENE DO ESECUTIVA 11435/24 R.G. TRIBUNALE DI PALERMO”**, intrattenuto presso UniCredit S.p.A., Filiale di Palermo Ruggero Settimo, coordinate IBAN: IT43H0200804642000107330519, causale ***“spese lotto unico”***.

**Il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese, si intenderà rispettato con l'accredito del bonifico sul conto intestato alla procedura.**

Nell'ipotesi di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice Istruttore 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 delle Esecuzioni immobiliari 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 *Ing. Ornella Leone*, ove è stato rilevato quanto segue:

*“La particella 1374 del foglio di mappa 1, così come si apprende dal certificato di destinazione urbanistica richiesto presso gli enti preposti, ricade in zona territoriale E2 del PRG del Comune di Palermo, (artt.16-18-2-25-23bis-27 delle N.di A.) e rientra in maggior parte all'interno della Riserva Naturale Orientata di Capo Gallo di cui per la maggior parte in zona B1, in parte in zona A e in minima parte in zona B . La particella 1443 ricade in zona territoriale E2 del PRG del Comune di Palermo, (artt.16-18-2-25-23bis-27 delle N.di A.) e rientra in zona B della Riserva Naturale Orientata di Capo Gallo approvata con DARTA 734 del 21/06/2001 e perimetrata con DA 309/gab del 29/11/2006.*

*Entrambe le particelle ricadono all'interno del Vincolo paesaggistico ai sensi del DL 42/04 art 136. Entrambe le particelle ricadono all'interno del vincolo idrogeologico (RDL 3267 del 30/12/23 Ti 1 Cap 1 art. 1). La particella 1374 in minima parte ricade all'interno di faglie e scorrimenti di fasce rispetto a 30 m” giusto parere Genio Civile nota 22/09/2000. La particella 1374 ricade in minima parte all'interno delle fasce di rispetto delle aree boscate artificiali secondo studio forestale LLRR 16/96 ,13/99,06/01 e DP 28/06/00.*

*La particella 1374 ricade nella maggior parte in elevata pericolosità P4 e in minima parte rischio molto elevato R4 secondo le carte PAI di cui al DPRS 511 del 02/11/2016.*

*La particella 1374 ricade all'interno della perimetrazione dei soprassuoli percorsi dal fuoco approvata con DCC 5 del 05/03/2014 con le prescrizioni e limitazioni dell'art 10 comma 1 legge 353 del 11/11/2000. Le particelle ricadono nelle aree di interesse*

archeologico "Capo Gallo" nota prot. 3941/s16.5 del 26/06/2016 della Soprintendenza dei Beni Culturali e della Identità Siciliana della Regione Siciliana. Le particelle ricadono all'interno dei siti di importanza comunitaria aggiornata DGM 121 del 12/07/2013.

La casa unifamiliare, identificata in Via Grotte Partanna nr 5 interno 3, è stata dichiarata abitabile in data 30/06/1992 prot 3220, vista la concessione edilizia 730 del 13/01/1979 che autorizzava la Società Calcestruzzi SPA a realizzare 4 case unifamiliari. In particolare, viene dichiarata abitabile la casa a più livelli composta da 3 stanze, wc, disimpegno e terrazzo. Viene dichiarato agibile il piano cantinato collegato all'alloggio da apposita scala interna composta da 4 locali. La superficie destinata a parcheggio ai sensi dell'art 18 della legge 765/67 è di 26 mq ubicata come da planimetria ed è vincolata dall'atto del 21/12/78 in notaio Clemente Diliberto trascritto il 03/01/1979 ai nn 282/268.

Lo stato dei luoghi si presenta alterato rispetto la superficie e i volumi dichiarati abitabili/agibili a causa dell'aumento della superficie e quindi del volume assentito che autorizzava alla realizzazione massima di mc 527 rispetto ai mc 1618 rinvenuti.

Tali opere per che oggi si riscontrano, avendo la scrivente presentato istanza di accesso agli atti presso gli enti preposti, sono state dichiarate e ufficializzate in data 01/03/1995 avendo presentato il Signor A nella qualità di proprietario istanza di sanatoria per abusi edilizi ai sensi della legge 724 del 23/12/1994 assunta agli atti al protocollo 1238/s. In tale circostanza con dichiarazione di atto notorio del 27/02/1995 e fotografie allegate l'istante, nella qualità di proprietario, dichiarava che tali opere erano state realizzate entro il novembre 1991 e dichiarava un aumento di superficie residenziale pari a 411,86 mq e di superficie non residenziale per mq 51,01 per un totale di mq 442,46, essendo la non residenziale calcolata al 60% e in tale circostanza autodetermina la oblazione in 71.678.520 lire, oggi 37.018,86 € cui applicare la riduzione prima casa per 2/3 per un importo di 47.785.680 lire da versare con un primo acconto per l'importo di 4.000.000 lire (€ 2 065,82) con successivi 4 conguagli di pari

importo 10.947.000 lire (5 653,65 €). In tale circostanza dichiarava anche la presenza della tettoia di legno che delinea l'attuale portico e per le quali era stimata oblazione per 2.000.000 lire (1 032,91).

Tali oblazioni per l'importo di 4.000.000 di lire e 2.000.000 sono stati versati al Comune di Palermo con bollettini postali in data 13/12/1994 e 27/02/1995 rispettivamente. Non si rinvenivano ulteriori pagamenti e per tale ragione l'oblazione autodeterminata non è stata pagata nei termini e deve essere corrisposta al triplo della differenza tra somma dovuta e somma versata maggiorata degli interessi.

Le opere di cui istanza di condono non possono essere in alcun modo regolarizzate a causa del volume massimo consentito dall'art 39 legge 724/94 e ss.mm. per istanza di 750 mc per tale ragione devono essere demolite. E' necessario quindi procedere al pagamento della sanzione amministrativa auto-determinata, procedere in seguito con la demolizione controllata delle opere abusive e quindi presentare istanza al Comune di Palermo di rinuncia al Condono. Ottenuta tale autorizzazione è necessario procedere con le demolizioni e la messa in pristino dei luoghi rendendoli conformi all'originario progetto autorizzato. Ai sensi della legge 6 agosto 2021, n. 23, modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16, disposizioni varie in materia di edilizia e urbanistica, art 4 comma ad) sono consentite in edilizia libera "l'esecuzione delle opere necessarie al recupero dell'immobile mediante la realizzazione di intervento edilizio finalizzato al ripristino della conformità edilizia ed alla eliminazione delle opere realizzate in assenza di titolo abilitativo".

I costi per la definizione del condono secondo i calcoli eseguiti e che si allegano all'elaborato peritale risultano essere i seguenti che determinano il costo della oblazione:

-  $162.000 \text{ lire/mq} * 442,46 = 71\,678\,520 \text{ lire}$ , pari a 37. 018,86 € (non è possibile applicare la riduzione della oblazione poiché la superficie condonata ha consistenza superiore a quella indicata al comma 1 dell'art 39 della medesima legge, essendo 195.20 la superficie assentita da concessione edilizia e 442.46 la superficie aggiuntiva

di cui istanza di condono). La oblazione non è stata pagata nei termini e per tale ragione e' dovuta la differenza tra l'oblazione corrisposta e l'oblazione come determinata ai sensi del comma 3, maggiorata degli interessi nella misura legale. Tale calcolo, inclusi gli interessi legali ammonta ad € 170.045,29;

- Il costo di costruzione è pari a 11.392,95 € e gli oneri di urbanizzazione sono pari a € 10.815,51 i quali maggiorati degli interessi legali sommano € 53. 939,42;

- Ulteriori 3.000.000 di lire maggiorati degli interessi legali per errata attribuzione dalla Tabella B della medesima legge per condoni di volume superiore a 400mc, maggiorati degli interessi che sommano quindi ulteriori 2500€.

Il totale complessivo da corrispondere preventivamente al Comune di Palermo è di € 226 484,71 affinché "La presentazione nei termini della domanda di definizione dell'illecito edilizi, l'oblazione interamente corrisposta nonché il decorso di trentasei mesi dalla data da cui risulta il suddetto pagamento, producono gli effetti di cui alla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 38, comma 2" ti tipo penale e amministrativo. Qualora l'immobile appartenga a più proprietari, l'oblazione versata da uno di essi estingue il reato anche nei confronti degli altri comproprietari.

I costi dell'intervento di demolizione sono quantificati sulla base del computo metrico redatto dalla scrivente CTU in €106.011,47 considerando la demolizione vuoto per pieno e i costi di smaltimento degli sfabbricidi; è necessario incaricare un tecnico abilitato il quale dapprima provvederà a definire il condono con pagamento della oblazione e in seguito si occuperà di concertare le opere di demolizione, procedere alla definizione del manufatto rimanente alla verifica di conformità, previa presentazione di pratica di demolizione controllata presso gli Uffici Del Genio Civile e preventivi pareri. Tale costo è stimato in € 15.000 inclusi i pareri degli enti preposti.

Competenze professionale € 15.000

Sanzione amministrativa € 226 484,71

Spese per opere € 106.011,47

TOTALE € 347 496,18

*Per la messa in pristino è necessario quindi demolire i volumi abusivamente edificati che hanno comportato un incremento del volume complessivo. E' anche necessario ripristinare la esatta destinazione di uso dei vani, soprattutto quelli di piano terra e sottotetto che, come da agibilità, sono considerati come superficie non residenziale e che ad oggi sono invece adibiti all'uso residenziale.*

*Il progetto assentito con concessione prima citata prevedeva la realizzazione di 4 ville indipendenti, così come si riporta a seguire.*

*Il piano terra si presentava come locale non residenziale ed il primo piano era destinato alla vita residenziale.*

*Si rinviene inoltre e si segnala che allo stato della concessione edilizia non risulta frazionata l'area che delimita il residence Gli Aquiloni così come i confini del lotto che nei fatti sono delineati da muretti di cinta e cancello privato. Si ritiene che la delimitazione sia quindi ai soli fini di privacy rispetto le 4 ville nel complesso edificate cui si accede da stradella comune dalla Via Grotte Partanna.*

*La data delle ragioni del credito sono quelle alla data 12/02/1988 in virtù del contratto di mutuo fondiario Rep 55138 con atto del notaio Tommaso Drago e Atto di mutuo fondiario del 29/06/1992, rep. n. 9508/1992 in notar Pietro Ferraro da Palermo.*

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

*La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio Aste.Click del Gruppo Edicom, fra i quali, [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it).*

- 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 del bene e nella determinazione del prezzo.

**L'immobile, allo stato, è occupato da parte esecutata.**

- 11) L'immobile 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 Istruttore al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura di legge), oneri fiscali e previdenziali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e l'imposta sul valore aggiunto, ove dovuta. Sono, invece, a carico della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

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

**12) Visite degli immobili**

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode giudiziario *Avv. Alba Tranchina*, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (tel. 091580922 email [avvtranchina.esecuzioni@gmail.com](mailto:avvtranchina.esecuzioni@gmail.com)).

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita

dovranno essere effettuate **esclusivamente 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 che qui di seguito si indicano:**

- la visita sarà consentita esclusivamente alla persona che ha presentato la relativa richiesta e con la partecipazione di eventuali accompagnatori;
- l'appuntamento si riterrà formalizzato, previo conferma a mezzo e-mail - in risposta a quella inviata dal custode, allegando sempre fotocopia del documento d'identità in corso di validità sia del richiedente sia degli accompagnatori;
- le richieste di visita, senza la dovuta conferma a mezzo e-mail, con allegati i predetti documenti, non saranno prese in considerazione;
- il richiedente dovrà tempestivamente avvisare il custode, nel caso in cui non potrà essere presente, per qualsiasi ragione, al prefissato appuntamento;
- l'interessato e gli eventuali accompagnatori dovranno rispettare rigorosamente la data e l'orario di visita comunicato, esclusivamente a mezzo e-mail, dal Custode;
- la visita dovrà svolgersi alla costante presenza del custode giudiziario o del suo delegato; inoltre ai visitatori non è consentito spostarsi autonomamente da un ambiente all'altro e toccare le superfici (quali, a titolo esemplificativo, arredi, porte, finestre, maniglie, muri, ecc.);
- il mancato rispetto delle suddette prescrizioni legittimerà il custode a negare l'accesso al visitatore.

**Le richieste di visita dovranno essere effettuate almeno 15 giorni prima della data fissata per la vendita.**

- 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 planimetria e fotografie del compendio immobiliare pignorato - sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio Aste.Click del Gruppo Edicom, fra i quali, [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it).

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, 17/09/2025

Il professionista delegato

Avv. Alba Tranchina

