

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli

Procedura R.G. n. 13613/2023 del Tribunale di Palermo (nell'alveo della procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 672/2018), delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Gaspare Spedale, con studio in Palermo Piazza Vittorio Veneto n.3

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

III° esperimento di vendita della piena proprietà

Il professionista delegato Avv. Gaspare Spedale,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Astalegale.net s.p.a.;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;
- vista l'infruttuosità del primo e del secondo esperimento di vendita;

AVVISA CHE

il giorno 19.12.2025, alle ore 9:00, presso la Sala Aste della società Astalegale.net s.p.a., sita in Palermo, Via Principe di Belmonte n. 103/C, piano terzo, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32,

tramite gestore delle vendite telematiche Astalegale.net s.p.a., del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Palermo, via Inserra n. 89, censito al catasto terreni del medesimo Comune al foglio 28, part. 1734, di are 21 e ca 62, derivante dalle particelle 167 e 168 del foglio 28, classificato come ente urbano in attesa della dichiarazione al catasto urbano del fabbricato ivi esistente e relativa corte esclusiva.

Richiamando la perizia tecnica del 22.4.2022, a firma del CTU Ing. A. Lo Coco, il cui contenuto si intende qui ripetuto e trascritto, si rappresenta che l'intero immobile oggetto di pignoramento è costituito da un terreno, con accesso dalla Via Inserra n.89, al suo interno così suddiviso: la porzione sud, per una estensione pari a 1.400 mq ca., in uso al debitore, è costituita da terreno su declivio sul quale sorge un fabbricato a destinazione residenziale ancora parzialmente in corso di costruzione, risultando quasi del tutto definito ed abitato il piano terra e solo in piccola parte definito il piano seminterrato (detto immobile costituisce residenza del debitore e del suo nucleo familiare); la porzione nord, per una estensione pari a 740 mq ca., in uso ai comproprietari, è parte di una più ampia estensione di terreno sul quale sorge una struttura ricettiva, ed è occupata nella porzione della part.lla 1734 che ci interessa, per una estensione di 100 mq ca., da una platea in c.a., atta a colmare il declivio del terreno ed adibita a terrazza per i ricevimenti; infine, una piccola porzione di terreno, estesa 22 mq ca., comune ad entrambe le porzioni sopra descritte, è occupata dall'area di ingresso alle stesse da strada.

Il fabbricato insistente nella porzione di terreno in uso al debitore è costituito al piano terra da: ingresso, corridoio, soggiorno con annesso balcone, cucina abitabile con annesso balcone, camera da letto, due camerette, wc doccia, secondo servizio da definire, ripostiglio, scala di accesso al piano seminterrato. Al piano seminterrato è definito un ambiente giorno dotato di angolo cottura e un wc, mentre il resto si presenta allo stato grezzo e mancante degli infissi.

Poco distante dal fabbricato vi è un piccolo corpo di fabbrica ad altezza ridotta, adibito a ricovero animali, costituito da una tettoia e porzioni di muratura in conci di tufo.

L'intera proprietà è confinante ad ovest con la via Inserra e con terreno di altra proprietà, e con terreni di altra proprietà sugli altri lati.

All'esterno l'immobile è intonacato e tinteggiato in colori chiari e presenta alcune finiture di rivestimento in pietra.

Al suo interno, nelle porzioni definite, è intonacato e tinteggiato in colori chiari, la pavimentazione è in gres in buono stato di manutenzione.

Gli infissi esterni, ove presenti, sono in alluminio/legno a taglio termico e vetro camera, di discreta qualità. L'impianto elettrico è a norma di legge. Non vi è impianto di riscaldamento.

Lo stato generale di manutenzione dell'immobile è discreto, a meno di alcune lesioni orizzontali alle murature interne del piano terrae degli intonaci distaccati nei sottobalconi.

L'immobile pignorato è censito in catasto terreni al foglio 28 del Comune di Palermo, p.lla 1734, qualità ente urbano, superficie are 21 e centiare 62 (originarie p.lle 167 e 168).

Catastalmente non intestato in qualità di ente urbano. Lo stesso era stato dichiarato tale con variazione del 05/06/1996 in atti dal 25/08/1997 (n. 3401.2/1996), aggiornamento del tipo mappale con inserimento in mappa della sagoma del fabbricato (v. estratto di mappa catastale).

Pertanto andrà completato l'iter allora iniziato dichiarando il fabbricato e relativa corte esclusiva al catasto fabbricati, ove assumerà nuovi identificativi, con relativi dati di estensione e rendita, nonché intestazione come da trascrizione degli atti di provenienza.

I dati di cui alla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali.

Stato di possesso dell'immobile: il fabbricato con annessa corte è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare; il restante terreno posto a nord è in uso ai comproprietari ed annesso a struttura ricettiva limitrofa.

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 **€. 145.270,00** in C.T.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€. 108.953,00** in C.T. (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a € 4.000,00.

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

3) Modalità di presentazione delle offerte

A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno 18.12.2025, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Gaspare Spedale, sito in Palermo Piazza Vittorio Veneto n.3. A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Gaspare Spedale, sito in Palermo Piazza Vittorio Veneto n.3, dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 16:00 alle ore 19:30 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 non trasferibile intestato a *"Tribunale di Palermo, Proc. R.G. n. 13613/2023, lotto unico, cauzione"*, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di

beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;

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

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

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

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

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Società Astalegale.net s.p.a.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno 18.12.2025**, 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.spazioaste.it

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

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

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

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

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

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

accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. **La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a “Procedura R.G. n. 13613/2023”, intrattenuto presso Banca Credem, recante codice IBAN IT10B0303204605010001137934;**

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

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

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

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite:

- telefono per il cittadino: 0280030021
- email garaimmobiliare@astalegale.net

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:30.

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

Non è applicabile al presente procedimento di vendita l'istituto dell'assegnazione al creditore richiedente di cui all'art. 588 c.p.c.

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 19.12.2025, alle ore 9:00**, presso la Sala Aste della società Astalegale.net s.p.a., sita in Palermo, Via Principe di Belmonte n. 103/C, piano terzo, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**

A) In presenza di offerte analogiche, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore;

B) Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.spazioaste.it**, 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 dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

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

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

§§§§

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

Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente

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

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

Al riguardo, si precisa quanto segue:

in caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **€. 4.000,00**.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di 2 minuti successivi.

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.

§§§§§

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, 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, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione.

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine non soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), tramite bonifico bancario sul conto intestato a "Procedura R.G. n. 13613/2023", intrattenuto presso Banca Credem, recante codice IBAN IT10B0303204605010001137934, con la causale ***"Tribunale di Palermo – Proc. R.G. n. 13613/2023 lotto unico, versamento saldo prezzo"***, ovvero mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a ***"Tribunale di Palermo, Proc. R.G. n. 13613/2023, lotto unico, saldo prezzo"***.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a "Procedura R.G. n. 13613/2023", intrattenuto presso Banca Credem, recante codice IBAN IT10B0303204605010001137934, con la causale ***"Tribunale di Palermo – Proc. R.G. n. 13613/2023, versamento spese lotto unico"***, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a ***"Tribunale di Palermo, Proc. R.G. n. 13613/2023, spese lotto unico"***, da consegnare al professionista delegato.

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

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

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

Il Delegato precisa che, solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario, qualora ritenga evidente

che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), **pena la decadenza dall'aggiudicazione.**

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

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

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

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto Ing. Antonio Coco, ove è stato rilevato quanto segue: *"il fabbricato insistente sulla particella di terreno in oggetto è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per lo stesso è stata presentata al Comune di Palermo istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 prot.n. 7010/S del 01.06.1995, intestata al debitore, in cui le opere vengono dichiarate realizzate in data antecedente al 31.12.1993. Con detta istanza è stata autodeterminata una oblazione pari a Lire 11.152.323, che risulta essere congrua alle opere realizzate, della quale risulta versata, a titolo di acconto oblazione, una quota pari a Lire 7.000.000. Rimane da versare a titolo di oblazione l'importo di 2.150,00 € ca. (pari a Lire 4.152.323 residui da pagare). Andranno, inoltre versati 2.900,00€ ca. a titolo di oneri concessori. Tali dati sono stati dal sottoscritto verificati presso gli uffici tecnici del Comune di Palermo, al quale si è avanzata richiesta di presa visione e copia atti. In detta occasione si visionavano al fascicolo di condono edilizio prot.n. 7010/S alcuni documenti riportanti data antecedente l'istanza di condono, quali i verbali del corpo di polizia municipale antecedenti al dicembre 1993, ed inoltre successiva istanza di chiarimento del 11.05.2006 in merito alla sanabilità delle opere edili in cui venivano richiamati i suddetti verbali, avanzata dal Servizi abitabilità agibilità e controllo del territorio al Servizio condono edilizio, ai fini dell'attivazione degli eventuali provvedimenti sanzionatori di competenza. Non si è rinvenuta alcuna risposta da parte del Servizio condono edilizio.*

Per quanto riguarda la situazione urbanistica e vincolistica, l'area in cui si trova il fabbricato in oggetto ricade secondo il PRG vigente in "Zona E" ovvero destinata a verde agricolo, prossima ad area classificata "a rischio R4 – molto elevato" secondo il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) redatto dalla Regione Siciliana. Per quanto riguarda, invece, la realizzazione della platea in c.a. nell'area nord del lotto di terreno in oggetto, avvenuta senza regolare autorizzazione, andrà presentata istanza di regolarizzazione in via tardiva ai sensi del DPR 380/01 come recepito con modifiche dalla L.R. 16/16, previa acquisizione degli atti presupposti. Del piccolo corpo di fabbrica precario, adibito a ricovero animali, se ne prevede

la demolizione. Infine, per la regolarizzazione dell'immobile prima della vendita, andrà dichiarato al catasto fabbricati e presentati relativi elaborati planimetrici. L'immobile andrà, inoltre, dotato della certificazione di conformità energetica”.

Il tutto come meglio descritto nella perizia a firma dell'esperto stimatore, Ing. Antonio Coco, cui espressamente si rinvia.

Per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali anche se non evidenziate, l'aggiudicatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia; il tutto con oneri e spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendo stati detratti dal valore ricavato ai fini della vendita gli oneri per la regolarizzazione edilizia e per la regolarizzazione catastale così come dettagliati nei paragrafi in relazione.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet [www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom]

10) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, 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.

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

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

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Gaspare Spedale, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail all'indirizzo gasparespedale@studiolegalespedale.com (tel.091515254).

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

13) Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario, **con dichiarazione da riportare a verbale di vendita**, può richiederne la liberazione a cura del Custode Giudiziario, con avvertimento che, in difetto, quest'ultimo si intenderà esonerato dal provvedere alla liberazione. Si sottolinea che la richiesta di liberazione a cura della custodia dovrà pervenire entro e non oltre la chiusura della vendita.

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

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

Palermo, 15.10.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Gaspare Spadale

