

Avv. MAURIZIO PIZZUTO
Patrocinante in Cassazione
Via Sampolo n. 141 - 90143 Palermo

*Si riceve, previo appuntamento, dal lunedì al giovedì dalle ore 16:00 alle ore 18:00,
ad eccezione del giorno antecedente la gara in cui la segreteria sarà aperta dalle ore 10:00 alle ore 13:00.*

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli

Procedura di espropriazione immobiliare n. 115/20 R.G.Es., delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Pizzuto Maurizio, codice fiscale PZZMRZ54R03G273X, e-mail pizzuto.maurizio@libero.it, p.e.c. pizzuto.maurizio@legalmail.it, con studio in Palermo, via Sampolo n. 141, tel. 091 362563.

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
SENZA INCANTO**

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

1° esperimento di vendita -lotto unico

Il professionista delegato Avv. Pizzuto Maurizio:

- 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., delega n. 120/23, nominando quale gestore della vendita telematica la società Gruppo Edicom S.p.A.;
- visto il provvedimento del 18/01/2025, del Sig. Giudice Delegato del Tribunale di Palermo - Sez. IV Civile - Procedure Concorsuali della Liquidazione Controllata n. 7/2024, con il quale sono state delegate alla procedura esecutiva immobiliare del Tribunale di Palermo n. 115/20, le operazioni di vendita dell'appezzamento di terreno, identificato in Catasto Terreni del Comune di Monreale (PA), al foglio 51, particella 1159;
- 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;

AVVISA CHE

il giorno 11 dicembre 2025 alle ore 10:45, presso la sala aste della società Gruppo Edicom S.p.A., sita in Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/Q, nonché in via

telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.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 Gruppo Edicom S.p.A.**, dei beni immobili di seguito descritti.

LOTTO UNICO composto da:

- **fabbricato monofamiliare, oggi unità collabente, ubicato in Monreale (PA), Contrada Caculla s.n.c., piano terra e piano primo**, composto, a piano terra da: ingresso, salone, veranda in aggetto, un vano, cucina, w.c., disimpegno, scala di collegamento con il piano primo, al primo piano è formato da: tre vani, un disimpegno, un wc doccia. Identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 51, particella 1158 sub 3 (già sub 1 e sub 2), categoria F2. Confinante a nord con particella 560; a sud con strada comunale e particella 559; a est con strada comunale, particella 559; a ovest con particella 1159;
- **appezzamento di terreno limitrofo, destinato catastalmente a vigneto, oggi non coltivato e ricoperto da vegetazione spontanea**. Identificato in Catasto Terreni di detto Comune al foglio 51, particella 1159, qualità vigneto, classe 3, superficie m² 780, reddito dominicale € 6,45, reddito agrario € 2,01. Confinante a nord con particella 560; a est con particelle 1158 e 559; a sud con particella 1077; a ovest con particelle 291 e 569.

Gli immobili sorgono nel Comune di Monreale (PA), in una zona collinare isolata, caratterizzata dalla presenza di terreni e villette isolate, tra le frazioni di Pioppo e Giacalone, in prossimità della SP131.

Il fabbricato presenta segni di carenze strutturali macroscopiche; lo stato di manutenzione e conservazione della costruzione è pessimo. L'immobile, nelle condizioni rilevate nel corso dei sopralluoghi, può essere definito: "instabile, pericolante e a rischio di crollo".

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 **€ 15.581,00 (Euro quindicimilacinquecentoottantuno/00)**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad **€ 11.686,00 (Euro undicimilaseicentoottantasei/00)** – (prezzo base detratto il 25%).

Il **rilancio minimo**, in caso di gara, non potrà essere inferiore, ad **€ 1.000,00 (Euro mille/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 circolare 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 fissata per la vendita**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Pizzuto Maurizio, sito in Palermo via Sampolo, 141.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Pizzuto Maurizio, in Palermo, via Sampolo, 141, previo appuntamento, dal lunedì al giovedì dalle 16:00 alle 18:00. Nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 10:00 fino alle ore 13:00 (tel. 091 362563, cell. 346 6063944, e-mail pizzuto.maurizio@libero.it).

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 giorni 120, (termine non soggetto a sospensione feriale dal 1° al 31 agosto);
- 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 **"ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 115/2020 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: Gruppo Edicom 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.garavirtuale.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 p.e.c. 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).

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, procura che deve essere allegata all'offerta telematica. 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.

A norma degli artt. 12 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 "ESECUZIONE IMMOBILIARE N.115/2020 TRIBUNALE DI PALERMO", intrattenuto presso UniCredit S.p.A. – Agenzia Piazza Don Bosco di Palermo, e recante il codice IBAN: **IT 58 C 02008 04616 000106374478** - 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 il sito www.garavirtuale.it.

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 11 dicembre 2025 alle ore 10:45** presso la sala aste della società Gruppo Edicom S.p.A., sita in Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore www.garavirtuale.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.garavirtuale.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 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.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 1.000,00 (Euro mille/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 (due) 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 (termine **non** soggetto alla sospensione feriale dal 1° al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato, sul conto intestato a **"ESECUZIONE IMMOBILIARE N.115/2020 TRIBUNALE DI PALERMO"**, intrattenuto presso UniCredit S.p.A. – Agenzia Piazza Don Bosco di Palermo, e recante il codice IBAN: IT 58 C 02008 04616 000106374478, indicando nella 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 **30%** del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **"ESECUZIONE IMMOBILIARE N.115/2020 TRIBUNALE DI PALERMO"**, intrattenuto presso UniCredit S.p.A. – Agenzia Piazza Don

Bosco di Palermo, e recante il codice IBAN: **IT 58 C 02008 04616 000106374478**,
indicando nella causale **“Spese lotto unico”**.

Il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato con l’accredito sul conto della procedura del bonifico.

Si precisa che, entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l’aggiudicatario, a pena di decadenza dall’aggiudicazione, dovrà consegnare al delegato la dichiarazione scritta di cui all’art. 585 ultimo comma c.p.c., secondo il modello standard in uso presso il Tribunale e messo a disposizione dal delegato in sede di aggiudicazione.

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 30%, 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.

Sarà, inoltre, onere dell'aggiudicatario, ove necessario, produrre certificato di destinazione urbanistica del terreno oggetto della presente vendita

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

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

"Il fabbricato, parte della presente procedura esecutiva, è stato costruito in assenza di concessione edilizia.

Per l'immobile in esame, in data 4 novembre 1985, è stata presentata al Comune di Monreale, domanda di Concessione in sanatoria ai sensi della legge del 28 febbraio 1985 n. 47, protocollo n. 24.

In data 18 luglio 2005 è stata rilasciata, dal Dirigente del Settore Urbanistica, Ufficio Condono, Concessione Edilizia in sanatoria n. 222.

Non risulta rilasciato dal Comune di Monreale certificato di abitabilità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati all'istanza di concessione edilizia in sanatoria, si rilevano alcune difformità rispetto al grafico di progetto autorizzato, eseguite in assenza di comunicazione e/o autorizzazione.

Le modifiche realizzate hanno determinato un aumento della superficie utile e della volumetria a seguito della costruzione al piano terra di due corpi di fabbrica in corrispondenza del prospetto Ovest, destinati a riserva idrica, deposito ed ingresso, e di un altro ambiente chiuso a veranda sul prospetto Nord. Altra modifica ha riguardato, al piano superiore, la chiusura dell'originaria terrazza per la realizzazione di due vani, un w.c. e un disimpegno, la demolizione di una scala esterna di collegamento e la realizzazione di una scala interna in c.a. Dette opere sono state eseguite senza alcuna autorizzazione, in difformità alla Concessione Edilizia rilasciata, e come evidenziato dall'Esperto architetto Ammirata, non sussistono le condizioni di sanabilità.

In relazione a quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene necessario ripristinare lo stato dei luoghi conformemente alla Concessione Edilizia in Sanatoria, mediante la demolizione dei corpi aggiunti sul fronte nord, sul fronte ovest e sull'originaria terrazza. I costi necessari per il ripristino dello stato originario della unità immobiliare, comprendenti la demolizione dei volumi abusivi e il ripristino della terrazza, sono stati stimati sulla base del prezzario Opere pubbliche della Regione Siciliana anno 2022 e di analisi dei prezzi, accuratamente raffrontati con i prezzi praticati, per lavori simili, da Ditte specializzate operanti nel settore. L'importo dei lavori, in base al computo metrico è pari a € 12.000,00.

Per la regolarizzazione di tali opere, da informazioni assunte presso gli Uffici preposti, occorrerà provvedere alla Comunicazione dei suddetti lavori mediante la presentazione di una CILA – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

In relazione a quanto sopra evidenziato, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile risultano le seguenti: - Diritti di istruttoria € 70,00; - Competenze tecniche (C.I.L.A.) € 3.000,00. Per un importo complessivo di € 3.070,00.

Riepilogando, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistico – edilizia, da detrarre dal valore di stima dell'immobile pignorato, come in precedenza calcolate, risultano pari a circa: € 12.000,00 + € 3.070,00 = € 15.070,00.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione edilizio-urbanistica saranno detratti dal valore di stima.

Si ribadisce che il fabbricato è pericolante e che le demolizioni dei corpi aggiunti sono necessarie limitatamente ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile.

Tra le spese da quantificare, non sono state considerate le opere per il consolidamento e la ristrutturazione dell'immobile ad uso abitativo, compresi gli adempimenti tecnici amministrativi (aggiornamento planimetrie catastale, comunicazione S.C.I.A., S.C.A., e redazione A.P.E.).

L'esperto stimatore, in data 25/03/2025 si è recata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monreale per verificare la destinazione urbanistica della particella 1159 del foglio di mappa 51, su cui ricade il terreno.

In particolare è stato verificato che quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato in data 20 dicembre 2022 nell'ambito dello svolgimento della procedura esecutiva relativa all'immobile identificato dalla particella 1158 del foglio 51 del Comune di Monreale, dall'Area V – Gestione del Territorio del Comune di Monreale, corrisponde anche alla destinazione della particella 1159.

Infatti nel P.R.G. vigente la particella 1159 del foglio 51 del Catasto Terreni di Monreale ricade in zona "Salvaguardia Umana" (frana).

Inoltre anche la particella n. 1159 è interessata dal P.A.I. – "Bacino Idrografico del Fiume Oreto", approvato con D.P.R. n. 91 del 27/03/2007 - con grado di Pericolosità P2 e Rischio Geomorfologico R4.

Secondo le Norme di attuazione del P.A.I. ai sensi dell'art.8 "Disciplina delle aree a pericolosità geomorfologica" - Capo I – Assetto Geomorfologico:

a) nelle Aree a pericolosità "P2", "P1" e "P0" è consentita l'attuazione dalle previsioni degli strumenti urbanistici, generali e attuativi, e di settore vigenti, corredati da indagini geologiche e geotecniche effettuate ai sensi della normativa in vigore ed estese ad un ambito morfologico o ad un tratto di versante significativo.

Secondo quanto previsto dall' Art. 21 delle Norme di Attuazione del PRG:

"Nelle zone di salvaguardia umana (frane) e nelle zone boschive, nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto cimiteriale ed ecologico (depuratore), si costituisce vincolo di inedificabilità assoluta, fatte salve le prescrizioni poste dall'ufficio del Genio Civile".

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, anche la particella 1159

ricade, secondo il P.A.I. – “Bacino Idrografico del Fiume Oreto”, all’interno dell’Area con Rischio Geomorfologico molto elevato (R4), per cui, da informazioni assunte presso l’Ufficio tecnico del Comune di Monreale e come risulta dall’art. 9 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico (Anno 2004), “Nelle aree a rischio molto elevato (R 4) sono esclusivamente consentiti:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione... omissis;*
- c) gli interventi di consolidamento per la mitigazione del rischio di frana”.*

L’aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, comma V, del T.U. 06/06/2001, n. 380 e di cui all’art. 40, comma VI, della legge 28/02/1985, n. 47.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom, fra i quali 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 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 o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al Delegato per la fase di trasferimento del bene (che verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura di legge), oneri fiscali e previdenziali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e l'imposta sul valore aggiunto, ove dovuta. Sono, invece, a carico della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravante sull'immobile trasferito.

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

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al custode giudiziario Avv. Pizzuto Maurizio, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (tel. e fax 091 362563 – e-mail pizzuto.maurizio@libero.it – p.e.c. pizzuto.maurizio@legalmail.it).

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita dovranno 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) Salvo il caso in cui gli immobili siano occupati da terzi in virtù di un titolo opponibile alla procedura, i beni saranno consegnati liberi da persone e cose a cura e spese della custodia, salvo espresso esonero del custode dalla liberazione da parte degli aggiudicatari o dell'assegnatario.

In atto l'immobile è libero da persone e da cose.

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 e sui portali



collegati al servizio Aste-click offerto dal Gruppo Edicom, fra i quali, www.asteannunci.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, 09/10/2025

Il professionista delegato
Avv. Pizzuto Maurizio

