

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione *dott.ssa Grazia Giuffrida*

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 12/2022 delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Daniele Di Cristina con studio in Palermo, Piazza Vittorio Emanuele Orlando n. 6

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

I esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Daniele Di Cristina;

- 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 Edicom s.r.l.;

- 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 26.03.2026 alle ore 09.00, presso la Sala Aste della società Edicom s.r.l. sita in Palermo, Via Generale 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 Edicom s.r.l.** dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO UNO: edificio di n. 4 piani fuori terra oltre copertura, ubicato nella periferia del Comune di Partinico (PA), contrada Turrisi, Strada Statale 113. Il LOTTO è costituito dai seguenti immobili:

- Magazzino al piano seminterrato;
- Laboratorio/officina al piano terra;
- Drone e scala di accesso a piano terra, ad uso esclusivo dei piani 1, 2° e copertura;
- Appartamento piano 1°;
- Appartamento piano 2°;
- Corte comune.

Identificati al N.C.E.U. del Comune di PARTINICO (PA) al foglio 57, particella 538, subalterni: 1-2-3-4-5-6.

LOTTO DUE: villetta sita in Trappeto (PA), contrada Inferno, composta da n. 2 piani fuori terra e del TERRENO annesso, con i seguenti identificativi catastali:

1- foglio 3, particella 867, sub.3-6-7 (graffate), in sub.7, categoria A/7, consistenza 5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 97 mq, superficie Totale 104 mq, rendita € 348,61;

2- foglio 3, particella 867, sub.4-5 (graffate), in sub.5 categoria A/7 classe 2 consistenza 7,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte 126 mq, superficie Totale 134 mq, rendita € 522,91;

3- foglio 3, particella 865 seminativo, classe 1 di superficie 75 mq, redditi dominicale € 0,43, redditi agrario € 0,27.

LOTTO TRE: Piena ed intera proprietà di n. 4 appezzamenti di terreni tra loro confinanti e destinati ad attività agricole e produttive in Partinico (PA). Di forma assimilabile ad un rettangolo, si estende complessivamente per una superficie di mq di 4.364 ed è accessibile da una trazzera confinante con il lato corto esposto a sud-est. Identificati al N.C.T. del Comune di Partinico (PA) al foglio 89, particella 294-295-297-298.

LOTTO QUATTRO: Piena ed intera proprietà di un appezzamento di terreno destinato ad attività agricole e produttive in Partinico (PA) di forma assimilabile ad un rettangolo, si estende complessivamente per una superficie di mq di 2.677 ed è accessibile direttamente da

una strada – c/da Margi Soprano, di collegamento tra la SS.113 e alla SP.2. Identificato al N.C.T. del Comune di Partinico (PA) al foglio 76, particella 448.

LOTTO CINQUE: Piena ed intera proprietà degli immobili in PARTINICO (PA), costituenti la palazzina “*terratetto*” via Ugo Foscolo nn. 19-21, composta dai seguenti immobili:

- abitazione, via Ugo Foscolo n. 21, p. 1°, 2° e 3;
- garage, via Ugo Foscolo n. 19- 21, p.t.

Sono identificati in catasto fabbricati del comune di Partinico (PA), come segue:

- abitazione, via Ugo Foscolo n. 21, p. 1°, 2° e 3°– foglio mu particella 6065; subalterno 2;
- garage, via Ugo Foscolo n. 19- 21, p.t – foglio mu; particella 6065; subalterno 1.

LOTTO SEI: Piena ed intera proprietà di garage sito in Partinico (PA), via Galileo Galilei n. 28, Piano T- Id. catastale: foglio MU, p.lla 6065 sub. 3.

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:

LOTTO 1: € 264.000,00.

LOTTO 2: € 133.000,00

LOTTO 3: € 15.000,00

LOTTO 4: € 10.000,00

LOTTO 5: € 48.000,00

LOTTO 6: € 10.000,00

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

LOTTO 1: € 198.000,00.

LOTTO 2: € 99.750,00

LOTTO 3: € 11.250,00

LOTTO 4: € 7.500,00

LOTTO 5: € 36.000,00

LOTTO 6: € 7.500,00

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a:

- € 13.000,00 per il lotto 1;
- € 6.500,00 per il lotto 2;
- € 1.000,00 per i lotti 3-4-6;
- € 2.500,00 per il lotto 5.

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 25.03.2026 del giorno** presso lo studio del Professionista delegato Avv. Daniele Di Cristina sito in Palermo Piazza V.E. Orlando n. 6.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Daniele Di Cristina in Palermo, dalle ore 16.00 alle ore 19.00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9.00 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, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà specificare:

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

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a ***"Esecuzione Immobiliare 12/2022 Tribunale di Palermo - con l'indicazione del numero del lotto cui si riferisce l'offerta"*** 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 Edicom srl

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13.00 del 25.03.2026** 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 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 con l'indicazione del lotto per cui si partecipa"** 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 12/2022 Tribunale di Palermo intrattenuto presso Unicredit SPA e recante codice iban IT68M0200804642000106887333”.**

- 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 centralino, attivo dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle 14.30 alle 18.30 mediante i seguenti mezzi di contatto: 041-8622235 – email venditetelematiche@edicomsrl.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 26 marzo 2026 alle ore 09.00**, presso la Sala Aste di Edicom SPA, sita in Palermo, Via G. 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. **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

- € 13.000,00 per il lotto 1;
- € 6.500,00 per il lotto 2;
- € 1.000,00 per i lotti 3-4-6;
- € 2.500,00 per il lotto 5

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di **2 minuti successivi**, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 *bis* c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

§§§§§

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

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine 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 ***“Esecuzione Immobiliare 12/2022 Tribunale di Palermo” intrattenuto presso Unicredit SPA e recante codice iban IT IT68M0200804642000106887333***, con la causale ***“Proc. Esec. Imm. n. 12/2022 /RGEs. versamento saldo prezzo con il numero del lotto aggiudicato”***, ovvero mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile

intestato a ***“Esecuzione Immobiliare 12/2022 Tribunale di Palermo” – saldo prezzo Proc. Esec. Imm. n. 12/2022 RGEs -. versamento saldo prezzo con il numero del lotto aggiudicato.***

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 ***““Esecuzione Immobiliare 12/2022 Tribunale di Palermo” intrattenuto presso Unicredit SPA e recante codice iban IT IT68M0200804642000106887333”, con la causale “Proc. Esec. Imm. n.12/2022 RGEs. versamento spese con l’indicazione del lotto aggiudicato”*** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a ***Esecuzione Immobiliare 12/2022 Tribunale di Palermo - spese lotto con l’indicazione del lotto aggiudicato***”, da consegnare al professionista delegato.

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

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

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

Ai sensi dell’art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore

dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

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

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

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, **si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto Arch. Donatella Bertolo con espresso invito a prenderne visione** ove è stato rilevato quanto segue:

LOTTO 1: ci si riporta integralmente paragrafo 6 da pagina 35 a 42;

LOTTO 2: ci si riporta integralmente paragrafo 6 da pagina 31 a 36;

LOTTO 3: *“ I terreni componenti il lotto 3 sono privi di costruzione e, secondo il P.R.G. del Comune di Partinico (PA) approvato dall'A.R.T.A. con decreto n. 414/DRU del 16/11/2000,*

ricadono in zona E nel rispetto dell'art. 16 punto 5 delle norme di attuazione che qui si riporta testualmente:

"Le zone distinte con il simbolo grafico "E" rappresentano quella parte del territorio aperto essenzialmente destinata all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse; persegue obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale.

La zona destinata con il simbolo grafico "E" rappresenta il territorio destinato ad attività agricole produttive.

Destinazione d'uso:

a) residenziale e agrituristica

b) insediamenti a supporto delle attività agrosilvopastorali in funzione della conduzione del fondo.

Indice di densità edilizia fondiaria per la residenza: 0,03 mc/mq

*Tale indice si può applicare a tutta l'area aziendale in presenza di aziende agricole e di conduttore agricolo a titolo principale solo per i terreni ricadenti nell'ambito comunale anche se in presenza di un'azienda con terreni accorpati estesi in più comuni. **Il lotto in cui edificare in verde agricolo non deve essere inferiore a 5.000 mq. e deve essere particelle catastali unite tra loro.** Le aree asservite dovranno trovarsi nelle immediate adiacenze delle costruzioni e all'interno dell'area da cui scaturisce il volume edilizio. La superficie dei fabbricati accessori alle residenze rurali quali magazzino, ricovero attrezzi, box, cantinole, deposito derrate, ambienti destinati alla micro-commercializzazione dei prodotti aziendali, sono ammessi fino al limite del 50% delle superfici destinate ad usi residenziali. In caso di progetto di costruzione di solo magazzino, senza residenze, può essere raggiunta la densità massima ammissibile di 0,03 mc/mq; si ammette, in terreni acclivi, con pendenza minima del 30%, la realizzazione di magazzini seminterrati per un volume fuori terra nei limiti del 50% del volume residenziale.*

In tutti i casi sono consentite al massimo due elevazioni, compreso l'eventuale primo seminterrato. In presenza di colture intensive documentate in uno con l'istanza di concessione di insediamenti di zone agricole sono ammissibili su lotti minimi di mq. 3000.

L'area necessaria all'espressione del volume di cui sopra costituisce pertinenza inalienabile dell'edificio la sua estensione appositamente vincolata deve essere riportata nella concessione edilizia e nella relativa nota di trascrizione.

Altezza massima: ml 7,50 per numero due piani fuori terra per la residenza;

ml 5,50 per gli insediamenti produttivi al servizio dell'agricoltura.

Distanze:

Minima fra fabbricati - ml 20

Minima dal confine - ml 10

Minima dal ciglio stradale: si applicano le distanze minime a protezione del nastro stradale normate dal D.M. 1/4/68 n.

1404., qui riportate:

- Strade di tipo A - ml 60

- Strade di tipo B - ml 40

- Strade di tipo C - ml 30

- Strade di tipo F - ml 20

In ogni caso la distanza non può essere inferiore a ml.20.

L'attività edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, le comunicazioni per i rispettivi interventi previsti dalla legge e specificati dall'art.10 del presente testo e dal Regolamento Edilizio.

Prescrizioni particolari: al fine di evitare la proliferazione di seconde case e il sistematico abbandono con conseguente scomparsa dell'edilizia rurale tradizionale, ai fini del computo della volumetria realizzabile nel fondo, dovrà essere considerata la volumetria espressa dai fabbricati eventualmente già esistenti." Secondo le prescrizioni dell'art 16 punto 5 delle norme tecniche d'attuazione prima riportate, il lotto 3 non risulta edificabile in quanto la sua superficie complessiva è inferiore al lotto minimo consentito di 5.000 Mq".

LOTTO 4: *“Il terreno componente il lotto 4 è privi di costruzione e, secondo il P.R.G. del Comune di Partinico (PA) approvato dall’A.R.T.A. con decreto n. 414/DRU del 16/11/2000, ricade in zona E nel rispetto dell’art. 16 punto 5 delle norme di attuazione che qui si riporta testualmente:*

“Le zone distinte con il simbolo grafico "E" rappresentano quella parte del territorio aperto essenzialmente destinata all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse; persegue obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale. La zona destinata con il simbolo grafico "E" rappresenta il territorio destinato ad attività agricole produttive.

Destinazione d'uso:

a) residenziale e agrituristica

b) insediamenti a supporto delle attività agrosilvopastorali in funzione della conduzione del fondo.

Indice di densità edilizia fondiaria per la residenza: 0,03 mc/mq

Tale indice si può applicare a tutta l'area aziendale in presenza di aziende agricole e di conduttore agricolo a titolo principale solo per i terreni ricadenti nell'ambito comunale anche se in presenza di un'azienda con terreni accorpati estesi in più comuni. Il lotto in cui edificare in verde agricolo non deve essere inferiore a 5.000 mq. e deve essere particelle catastali unite tra loro. Le aree asservite dovranno trovarsi nelle immediate adiacenze delle costruzioni e all'interno dell'area da cui scaturisce il volume edilizio.

La superficie dei fabbricati accessori alle residenze rurali quali magazzino, ricovero attrezzi, box, cantinole, deposito derrate, ambienti destinati alla micro-commercializzazione dei prodotti aziendali, sono ammessi fino al limite del 50% delle superfici destinate ad usi residenziali. In caso di progetto di costruzione di solo magazzino, senza residenze, può essere raggiunta la densità massima ammissibile di 0,03 mc/mq; si ammette, in terreni acclivi, con pendenza minima del 30%, la realizzazione di magazzini seminterrati per un volume fuori terra nei limiti del 50% del volume residenziale. In tutti i casi sono consentite al massimo due elevazioni, compreso l'eventuale primo seminterrato. In presenza di colture intensive

documentate in uno con l'istanza di concessione di insediamenti di zone agricole sono ammissibili su lotti minimi di mq. 3000. L'area necessaria all'espressione del volume di cui sopra costituisce pertinenza inalienabile dell'edificio la sua estensione appositamente vincolata deve essere riportata nella concessione edilizia e nella relativa nota di trascrizione. Altezza massima: ml 7,50 per numero due piani fuori terra per la residenza; ml 5,50 per gli insediamenti produttivi al servizio dell'agricoltura.

Distanze:

Minima fra fabbricati - ml 20

Minima dal confine - ml 10

Minima dal ciglio stradale: si applicano le distanze minime a protezione del nastro stradale normate dal D.M. 1/4/68 n.

1404,., qui riportate:

- Strade di tipo A - ml 60

- Strade di tipo B - ml 40

- Strade di tipo C - ml 30

- Strade di tipo F - ml 20

In ogni caso la distanza non può essere inferiore a ml.20. L'attività edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, le comunicazioni per i rispettivi interventi previsti dalla legge e specificati dall'art.10 del presente testo e dal Regolamento Edilizio.

Prescrizioni particolari: al fine di evitare la proliferazione di seconde case e il sistematico abbandono con conseguente scomparsa dell'edilizia rurale tradizionale, ai fini del computo della volumetria realizzabile nel fondo, dovrà essere considerata la volumetria espressa dai fabbricati eventualmente già esistenti." Secondo le prescrizioni dell'art 16 punto 5 delle norme tecniche d'attuazione prima riportate, il lotto 4 non risulta edificabile in quanto la sua superficie complessiva è inferiore al lotto minimo consentito di 5.000 mq.

LOTTO 5: “- Epoca di edificazione del lotto 5: 1968; - Provvedimento autorizzativo:

- Licenza edilizia: n.4137 del 23/07/1968 per la sopraelevazione del piano primo e secondo;
- SCIA in sanatoria: REP_PROV_PA/PA-SUPRO/0047772 del 17/05/2024;

Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Partinico (PA) - P.R.G., il LOTTO 5 ricade in zona B: “ parti del territorio totalmente o parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.” Sulla base della documentazione acquisita presso l’Ufficio tecnico del Comune di Partinico (PA) e delle attività di regolarizzazione effettuate dalla scrivente, giusta provvedimento del G.E., l’edificio di proprietà del debitore e quindi, i beni immobili componenti in LOTTO 5, risulta conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio. Pratiche agli atti del Comune di Partinico: S.C.I.A in sanatoria, prot. n. 4760/24 del 17/05/2024. L’unica difformità riscontrata è la presenza di un varco ricavato nel muro divisorio non portante, tra i due garages pignorati a piano terra. I costi per la chiusura di tale apertura sono stati computati forfettariamente in € 500,00. Ai fini dell’ottenimento dell’agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità), nel rispetto delle norme igienico sanitarie, è necessaria la creazione di un antibagno al piano 2°. E’ altresì necessario dotare l’abitazione ed il garage di impianti tecnici (elettrico, idrico-sanitario, termico, etc) conformi alle normative vigenti”.

LOTTO 6: “- Epoca di edificazione: 1968; - Provvedimento autorizzativo:

- **Licenza edilizia:** n.4137 del 23/07/1968;
- **SCIA in sanatoria:** REP_PROV_PA/PA-SUPRO/0047772 del 17/05/2024.

*Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Partinico (PA) - P.R.G., il lotto 6 ricade in zona B: “ parti del territorio totalmente o parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore a 1/8 della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.” Sulla base della documentazione acquisita presso l’ufficio tecnico del Comune di Partinico (PA) e, delle attività di regolarizzazione effettuate dalla scrivente, giusta provvedimento del G.E. il fabbricato, di proprietà del debitore, sul quale insiste il **LOTTO 6**, risulta conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio. L’unica difformità riscontrata è la presenza di un vano porta presente nel muro divisorio tra i due garages a piano terra. I costi per la chiusura di tale apertura sono stati computati forfettariamente in € 500,00”.*

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 astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom;

10) L'immobile/gli immobili viene/vengono posto/posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova/trovano, 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. **STATO OCCUPAZIONALE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA.**

LOTTO 1: ▪ Magazzino al piano seminterrato - libero

- Laboratorio/officina al piano terra - libero;
- Appartamento piano 1° - occupato dall'esecutato;
- Appartamento piano 2° - detenuto da terzi senza titolo giusta autorizzazione del sig. GEs.

LOTTO 2: debitori come residenza stagionale

LOTTO 3-4-5-6: LIBERI

11) I lotti saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sono a carico dell'aggiudicatario o

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

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. Daniele Di Cristina, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail

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 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, 16 gennaio 2026



Il Professionista Delegato

Avv. Daniele Di Cristina

Firma

