

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione **Dr. Fabrizio Minutoli**

Nelle procedure riunite R.G.Es. n. 16/1998 + 89/1998 – R.D. n. 317/2018

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA****1° ESPERIMENTO DI VENDITA**

Procedure di espropriazione immobiliari riunite R.G.Es. n. 16/1998 + 89/1998– Del. 317/2018, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. *Laura Galasso*, con studio in Palermo Via Ruggero Settimo n. 55, presso i locali dello “STUDIO ASSOCIATO D'A.GA.PE.”

Il sottoscritto *Avv. Laura Galasso*, professionista delegato alla vendita nominato, in sostituzione dell'Avv. Stefano Scimeca, con ordinanza del Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr. Fabrizio Minutoli, del 29/30 novembre 2018, rimodulata con successiva ordinanza resa dallo stesso Giudice in data 2 luglio 2025, con la quale è stata disposta la prosecuzione delle operazioni di vendita, sulla base della relazione di stima aggiornata, e che ha nominato, altresì, quale gestore della vendita telematica la società **Edicom** (www.garavirtuale.it);

- visti gli atti e i documenti del fascicolo; visti gli artt. 591**bis** c.p.c. e 570 e ss. c.p.c.;
- ritenuto che la vendita **non è soggetta alla normativa sul credito fondiario ex art. 41 T.U.B.**

AVVISA

che il giorno **12 febbraio 2026 alle ore 10.30** presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/q**, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, delibererà sulle offerte e avrà luogo la **vendita senza incanto 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 il gestore**

EDICOM FINANCE, nello stato di fatto, di diritto e urbanistico in cui si trova, dei seguenti immobili suddivisi in numero 3 Lotti e precisamente:

LOTTO A

- **piena e intera proprietà** di un **locale box** sito **Bagheria (PA)**, al piano seminterrato, int. 8, avente accesso dalla **Via Papa Giovanni XXIII s.n.c.**, (catastralmente la toponomastica indica che è ubicato in via Roccaforte n. 153) composto di un unico vano, posto al piano S1 di un edificio che si sviluppa su sei elevazioni fuori terra (piano rialzato e cinque piani fuori terra), oltre piano seminterrato; **superficie commerciale di 32,00 mq. circa**. Al locale box in argomento posto, al piano semicantinato, è possibile accedere direttamente dalla **via Papa Giovanni XXIII**, strada ubicata all'interno del centro urbano cittadino, attraverso una stradella privata che permette per mezzo di una rampa in battuto cementizio di raggiungere la quota del semicantinato, e quindi attraverso una porta protetta esternamente da un avvolgibile in metallo (saracinesca) di accedere al locale box in argomento.

Dati catastali:

Censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria Fg.13 p.lla 2269 sub 25**, **Categoria C/6** (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), classe 3, consistenza 32 mq. totale mq. 32, Rendita €. €.59,50 – **VIA ROCCAFORTE n. 153 Interno 8 Piano S1**.

STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile è **occupato dal terzo proprietario in forza di un titolo non opponibile alla presente procedura**; con provvedimento del 2/3.07.2025 il G.Es. ha autorizzato i detentori a versare, fino alla data di aggiudicazione del bene, una indennità occupazione alla custodia.

* * * * *

La vendita si terrà secondo modalità, condizioni e termini che di seguito si indicano:

Il prezzo base, pari a quello di stima, è stabilito in **€13.500,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€10.125,00** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€500,00**.

* * * * *

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che, per quanto risulta dalla perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia, l'edificio di cui fa parte il bene oggetto della presente vendita è stato realizzato in forza di **Concessione Edilizia n. 57 del 02.06.1978** e successive Concessioni Edilizie n. 63 del 24.06.1978 e n. 106 del 09.12.1978, per la realizzazione di opere in variante all'originaria Concessione. A conclusione dell'iter di realizzazione del complesso immobiliare è stata quindi rilasciato

il **Certificato di Abitabilità/Agibilità in data 25.07.1979**. In particolare, con tale certificato, veniva dichiarato agibile il *“piano cantinato con accesso dalla via Papa Giovanni: 2 box – un grande vano pilastrato, altri 5 box, locale caldaia, locale autoclave e corsia interna di accesso ...”*.

Dal confronto tra i grafici progettuali allegati all'ultima variante (Concessione Edilizia n. 106 del 09/12/1978) **con lo stato dei luoghi** rilevato nel corso delle operazioni peritali sono state riscontrate dall'esperto stimatore varie difformità. In particolare, da tale confronto risulta che la sagoma dell'immobile indicata nel progetto edilizio risulta più “regolare” di quanto effettivamente riscontrato sui luoghi, sia per orditura della parete di ingresso al box che per allineamento delle pareti. Tale discrasia, tuttavia, riguarda difformità formali, inerenti l'intero piano cantinato, che verosimilmente potranno essere “regolarizzate” mediante predisposizione di una pratica edilizia di rettifica della rappresentazione grafica di tutto il piano seminterrato. Nel corso del sopralluogo si è inoltre riscontrata **la presenza di un soppalco con struttura e pavimentazione in legno, che tuttavia dovrà essere rimosso, non essendo regolare dal punto di vista edilizio**, e i cui costi di regolarizzazione risultano superiori al rispettivo valore. **Per l'attività di smontaggio del soppalco l'esperto ha stimato un costo onnicomprensivo di € 1.000,00**, detraendolo dal valore di stima.

Situazione catastale: dal confronto tra quanto rappresentato nella planimetria catastale con quanto riscontrato sui luoghi nel corso del sopralluogo l'esperto ha riscontrato una parziale conformità. In particolare, da tale confronto risulta che la sagoma dell'immobile indicata nella planimetria catastale risulta più “regolare” di quanto effettivamente riscontrato. Per regolarizzare la rappresentazione planimetrica rispetto all'effettivo stato dei luoghi si ritiene opportuno procedere alla redazione di un atto di **aggiornamento catastale** (migliore esposizione grafica) con **costi che sono stati stimati dall'esperto in € 70,00 per oneri catastali ed € 700,00 per competenze del professionista**, detratti dal valore di stima.

Dagli atti consultati dall'esperto stimatore presso il Comune di Bagheria e dalla consultazione del Piano Regolatore, risulta che **l'unità immobiliare ricade in zona territoriale omogenea “B2”**, ovvero *“aree edificate di formazione recente sviluppatesi prevalentemente negli ultimi trent'anni con isolati di forma irregolare, con presenza di edilizia abusivamente realizzata, oggetto di sanatoria edilizia, oggi legittimata con concessioni edilizie in sanatoria o suscettibile alla sanabilità, con tipologie edilizie improprie definite prevalentemente da posti di casa aggregati a schiera ed in linea, anche a doppia schiera, senza ventilazione trasversale e di sottoutilizzazione delle*

cubature”. Tali zone risultano disciplinate dagli art. 11 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore.

In ogni caso, *per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali anche se non evidenziate, l’aggiudicatario/assegnatario 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, essendosi tenuto conto degli stessi così come dettagliati nei paragrafi in relazione.

Si rileva inoltre che con riferimento all’immobile oggetto del presente Lotto A in vendita, l’esperto stimatore conferma che l’unità immobiliare, per tipologia, **non necessita di attestato di prestazione energetica.**

LOTTO B

- **piena e intera proprietà di un complesso edilizio sito in Bagheria (PA), contrada Parisi s.n.c.,** composto da:

- **fabbricato censito al foglio n. 5, particella 732,** categoria D/6 (fabbricati e locali per esercizi sportivi – con fine di lucro) rendita catastale € 6.000,00;
- **magazzino censito al foglio n. 5, particella 733,** categoria C/2, classe 3, consistenza 42 mq, superficie catastale 51 mq, rendita catastale € 32,54;
- **terreni censiti al foglio n. 5, particelle 160, 231, 247, 248, 327, 679 e 680.**

Il complesso edilizio oggetto di vendita insistente su un fondo di terreno di estensione pari a circa 14.750 mq (terreni e corti scoperte di pertinenza dei fabbricati) è ubicato nel territorio del **Comune di Bagheria, contrada Parisi s.n.c., con accesso da via sant’Ignazio di Loyola.** Tale complesso immobiliare si compone di diversi corpi di fabbrica in muratura, varie baracche e tettoie, nonché recinti per la custodia di animali e aree libere, ivi compreso il campo a ostacoli. Il complesso edilizio è ubicato in una zona periferica del Comune di Bagheria, in prossimità della Strada Statale n. 113. Il complesso presenta accesso da via Sant’Ignazio di Loyola mediante una strada di accesso comune con quella del limitrofo Palazzetto dello Sport comunale e quindi mediante una stradella di compagna.

La **superficie commerciale**, relativa ai corpi di fabbrica regolarizzabili, **calcolata al lordo dei muri perimetrali esterni e di quelli interni,** risulta pari a:

- Corpo di fabbrica principale (n. 1 – particella 732) = 275,00 mq;
- Tettoia adiacente al corpo di fabbrica principale (n. 1 – particella 732) = 50,00 mq;
- Corpo di fabbrica principale (n. 2 – particella 732) = 325,00 mq;

- Selleria (n. 11 – non censito catastalmente) = 25,00 mq.

La superficie commerciale complessiva è: 970,00 mq.

Tale complesso immobiliare può essere idealmente suddiviso in tre porzioni: una già adibita ad attività equestre (maneggio), una adibita a canile e una adibita a ricovero per gatti. Vi sono inoltre alcuni terreni fuori dalle predette limitazioni delle tre porzioni.

La porzione già adibita a maneggio ha accesso ubicato in fondo alla predetta stradella di campagna. In particolare, oltrepassando un cancello metallico a doppio battente, ci si immette in un'area scoperta (afferente alla particella 732) che costituisce l'area pertinenziale dell'attività del maneggio. In tale area insistono sia i fabbricati censiti in catasto (particelle 732 e 733) che alcuni corpi di fabbrica in muratura non censiti, oltre a varie tettoie, baracche e recinti per animali.

Il corpo di fabbrica principale, insistente sulla particella 732 (immobile n. 1 nella planimetria generale), presenta struttura mista (in parte in muratura portante e in parte in c.a.) con copertura a falde inclinate realizzata con pannelli fibrorinforzati (amianto). Tale corpo si compone di un'area principale in cui sono ubicati n. 10 box per cavalli, disimpegnati mediante un ampio corridoio che conduce in un vano di maggiori dimensioni adibito a locale di pulizia degli animali. A ridosso di tale area principale, è presente un'area della costruzione adibita a servizi per l'attività svolta.

Tale area, che al momento del sopralluogo si presentava in pessimo stato di conservazione, non utilizzata e parzialmente pericolante, si compone di un ufficio di ricezione, di un secondo vano precedentemente adibito a mensa e di due spogliatoi con annesse docce. Tali ambienti risultano tutti accessibili dall'esterno e indipendenti l'uno dall'altro. Sul lato opposto rispetto a tale area è presente una tettoia realizzata con una struttura precaria costituita da ritti in ferro e copertura realizzata con pannelli ondulati in cemento fibrorinforzati (amianto).

All'interno del complesso edilizio è presente un ulteriore corpo di fabbrica di notevoli dimensioni (immobile n. 1 nella planimetria generale) ed è suddiviso in tre aree indipendenti, tutte accessibili dall'esterno. In particolare, la prima area si compone di un ufficio con due servizi igienici dotati di disimpegno, la seconda area si compone di nove box per cavalli mutuamente disimpegnati da un ampio corridoio, mentre la terza area si compone di un unico vano adibito a fienile.

In prossimità dei predetti fabbricati di maggiori dimensioni sono ubicati altri piccoli manufatti composti, come detto, da corpi di fabbrica di modeste dimensioni ad unica elevazione fuori terra, baracche e tettoie. Infine, al termine del maneggio, secondo la

posizione dell'ingresso, vi è un ampio spazio aperto adibito a campo ostacoli (con terreno sabbioso).

Diversi corpi di fabbrica presentano copertura realizzata con pannelli in cemento fibrorinforzato con elementi di amianto. Tali pannelli, al momento del sopralluogo, si presentavano degradati, in parte lesionati e/o fessurati. Notoriamente la condizione di tale materiale implica la potenziale pericolosità nei confronti della salute umana e degli animali e pertanto è necessario un intervento di bonifica che prevede la rimozione e lo smaltimento di tali materiali e la sostituzione (ove i manufatti siano regolari e/o regolarizzabili urbanisticamente) con un nuovo sistema di copertura.

La porzione adibita a canile, invece, si compone di un corpo di fabbrica principale (particella 733 – immobile n. 3) e di una serie di gabbie e recinti per cani (16), anche queste con copertura con pannelli ondulati in cemento fibrorinforzato con elementi di amianto. L'immobile, che ha una destinazione catastale a magazzino (C/2) ma risulta adibito ad abitazione, si sviluppa su un'unica elevazione fuori terra e presenta struttura in muratura portante e copertura a falde inclinate. Si accede all'immobile mediante una porta in legno e vetro posta al di sotto di una tettoia metallica. Oltrepassando tale porta ci si immette in un vano di ingresso all'interno del quale è ubicata una piccola cucina. Da questo è possibile accedere al servizio igienico e, mediante una scala in ferro posta sulla destra rispetto all'ingresso, al soppalco che risulta adibito a camera da letto.

La porzione adibita a ricovero per gatti si compone, anch'essa, di un corpo di fabbrica principale (immobile n. 10) e di un ampio recinto – giardino coltivato con alberi di agrumi e in cui sono presenti le strutture di due serre (17). Il corpo di fabbrica presenta struttura in muratura portante e copertura a una falda inclinata. L'accesso a tale porzione avviene dalla strada di campagna mediante una porta metallica realizzata con pannelli ondulati. Oltrepassata tale porta ci si immette nel giardino e quindi nel corpo di fabbrica che insiste in tale area. Questo si compone di un unico ampio vano, suddiviso in spazi "abitati" dai gatti della colonia.

Il complesso immobiliare, in generale, verte in pessimo stato di conservazione. Inoltre, nel corso del sopralluogo, si è riscontrato che diversi corpi di fabbrica presentano copertura realizzata con pannelli in cemento fibrorinforzato con elementi di amianto. Tali pannelli si presentavano degradati, in parte lesionati e/o fessurati e pertanto è necessario procedere a un intervento di bonifica che prevede la rimozione e lo smaltimento di tali materiali e la sostituzione (ove i manufatti siano regolari e/o regolarizzabili urbanisticamente) con un nuovo sistema di copertura. **La determinazione dei costi per**

la rimozione degli elementi contenuti amianto è stata stimata dall'esperto in **€.77.000,00**, detratti dal valore di stima.

Nel corso del sopralluogo l'esperto ha riscontrato che **gli impianti non sono a norma**, e in taluni casi risultano mancanti e/o inefficienti. Nello specifico è necessario effettuare una progettazione ex-novo di tutti gli impianti (idrico, scarico, elettrico, etc.). **Nel calcolo del valore di stima l'esperto ha tenuto in debita considerazione anche tale circostanza.**

Dati catastali:

L'immobile è, in parte, censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria** al

- **Fg.5 p.lla 732 categoria D/6**, Rendita €6.000,00 - *CONTRADA PARISI n. SNC Piano T* e al **Fg.5 p.lla 733 categoria C/2** classe 3, Consistenza 42 mq., Superficie catastale totale mq.51, Rendita €. 32,54- *CONTRADA PARISI n. SNC Piano T*

per la restante parte al **Catasto Terreni del Comune di Bagheria:**

- **Fg.5 p.lla 160** - AGRUMETO 2 – **are 11,55** (1.155 mq.) R.D. € 60,84 - R.A. € 17,30
- **Fg.5 p.lla 231** - Orto irriguo 2 - **are 11,00** (1.100 mq.) R.D. € 39,20 - R.A. € 17,61
- **Fg.5 p.lla 247** - AGRUMETO 2 – **are 14,32** (1.432 mq.) R.D. € 75,44 - R.A. € 21,45
- **Fg.5 p.lla 248** - AGRUMETO 2 – **are 12,99** (1.299 mq.) R.D. € 68,43 - R.A. € 19,46
- **Fg.5 p.lla 327** - Incolto produttivo 1 – **are 09,30** (930 mq.) R.D. € 0,19 - R.A. € 0,10
- **Fg.5 p.lla 679** - AGRUMETO 2 – **are 09,20** (920 mq.) R.D. € 48,46 - R.A. € 13,78
- **Fg.5 p.lla 680** - Orto irriguo 2 - **are 06,55** (655 mq.) R.D. € 23,34 - R.A. € 10,49.

STATO DI OCCUPAZIONE: la porzione dell'immobile già adibita a maneggio allo stato attuale è **libera**, mentre le altre due porzioni adibite a canile e ricovero per gatti sono **occupate senza titolo**; per queste ultime **con provvedimento del 2/3.07.2025** il G.Es. ha autorizzato i rispettivi detentori **a versare, fino alla data di aggiudicazione del bene, una indennità occupazione** alla custodia.

* * * * *

La vendita si terrà secondo modalità, condizioni e termini che di seguito si indicano:

Il prezzo base, pari a quello di stima, è stabilito in **€.133.000,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€.99.750,00** (prezzo base ribassato di 1/4).

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

* * * * *

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che, per quanto risulta dalla perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia, dalla documentazione acquisita dall'esperto stimatore, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria, risulta

che il complesso immobiliare è stato realizzato in assenza di titolo edilizio. Per tale ragione, in data 17.10/1994, veniva presentata, prima, un'istanza ex art. 13 L.R. 47/1985 (prot. n. 34392 – pratica edile n. 846/8) e successivamente, in data 09.02.1995, un'istanza di Condono Edilizio, ai sensi della legge n. 724/1994 assunta al prot. n. 1448 (pratica n. 162/NCE).

Tali pratiche riguardavano la realizzazione di vari corpi di fabbrica, a unica elevazione fuori terra e in particolare, la realizzazione dei corpi di fabbrica n. 1 e 2 (particella 732 – compresa l'adiacente tettoia al corpo di fabbrica n. 1) e della selleria (fabbricato n. 11 non censito in catasto), mentre per gli altri corpi di fabbrica, tettoie, recinti e baracche non risulta presentata alcuna pratica edilizia. **Tali immobili, non riportati nell'istanza ex art. 13 e/o in quella di Condono Edilizio, pertanto, sono da considerarsi abusivi e da demolire.**

Relativamente ai manufatti edilizi regolarizzabili l'esperto rileva che il Comune di Bagheria, con nota del 04.02.2014 assunta al prot. n. 70/14, ha certificato al precedente CTU che “la Pratica di Condono Edilizio n. 162/nce, relativa alla realizzazione di alcuni immobili composti da una elevazione fuori terra, destinati ad attività equestre, siti in Via C/da Parisi, Fg. 5 p.lla 161 – 162 – 163 è procedibile”, comunicando inoltre che a tale data risultava non corrisposta la somma di **€8.514,73 per oblazioni** (interessi calcolati alla data di presentazione dell'istanza) ed **€24.969,50 per oneri concessori**.

Dal momento che nessuna ulteriore comunicazione è stata riscontrata all'interno del fascicolo edilizio l'esperto ritiene, salvo diverso parere degli Enti preposti, che la pratica di Condono Edilizio sia ancora procedibile.

Per la definizione di tale pratica di Condono, per quanto riportato nella perizia in atti alla quale espressamente si rinvia, risulta necessario procedere almeno alla corresponsione della somma di **€9.569,12 per oblazioni** ed **€28.061,57** (interessi legali calcolati alla data del 19/05/2025), oltre all'onorario del tecnico per la predisposizione di tutta la documentazione necessaria, il giuramento della perizia presso la cancelleria del Tribunale di Palermo e la sua trasmissione al Comune di Bagheria. **Per tale attività l'esperto ha stimato un costo complessivo pari a € 7.500,00.**

Per le opere di demolizione dei manufatti edilizi che non potranno essere regolarizzati, l'esperto ha stimato che il costo per le opere di demolizione ammonta a **circa €24.000,00** (oltre iva) ovvero € 26.400,00 (comprensivo di iva agevolata, considerata al 10% per lavori edili).

Analogamente **per le opere di rimozione, bonifica delle coperture in cemento fibro-rinforzato e ricostruzione delle coperture** (per quei manufatti che possono essere

regolarizzati) **la stima** dei costi per rimozione, bonifica e ricostruzione **ammonta a circa € 70.000,00 (oltre iva) ovvero € 77.000,00** (comprensivo di iva agevolata, considerata al 10% per lavori edili).

In relazione a quanto descritto deriva che **solamente una ridotta porzione del complesso edilizio risulta regolarizzabile dal punto di vista urbanistico** (secondo l'istanza di Condono Edilizio, ai sensi della legge n. 724/1994, assunta al prot. n. 1448 – pratica n. 162/NCE). **Per la regolarizzazione di tali immobili l'esperto ha stimato un costo complessivo**, tra oneri concessori e onorario del tecnico, pari ad almeno € 45.130,69. Per quanto concerne **le opere di demolizione dei fabbricati abusivi** si è stimato un costo di € 26.400,00. Relativamente alle **opere di rimozione, bonifica e ricostruzione delle coperture** (quest'ultima solamente per gli immobili regolari), si è stimato un costo complessivo di € 77.000,00.

Tali costi sono stati detratti dal valore di stima.

Il complesso edilizio ricade, in parte in zona territoriale omogenea “Ds” (porzione adibita a maneggio, canile e gattile), ovvero *“aree per attività legate alla cultura, tempo libero, a servizio dello sport, per spettacoli viandanti, parchi ludici, e camper service”* e comprende le *“parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di servizi pubblici su aree di proprietà privata e gestiti da privati, legati alla cultura, tempo libero, a servizio dello sport, per spettacoli viandanti, parchi ludici, e camper service”*. Tali zone risultano disciplinate dagli art. 20 e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Bagheria.

La parte del complesso che non ricade all'interno delle predette porzioni, risulta ubicata in zona territoriale omogenea “E1”, ovvero *“aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio”* e comprende le parti di territorio destinate *“ad attività agricole, bosco, pascolo e improduttive”*. Tali zone risultano disciplinate dagli art. 34 e 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Bagheria.

Si osserva che nella porzione a nord dell'intero lotto, in prossimità della SS 113, vige la fascia di rispetto di 30 metri relativa al *“vincolo di rispetto stradale della viabilità urbana ed extraurbana”*.

L'esperto evidenzia che: considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Bagheria, è fruibile dal sito del Comune, e che le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state verificate con l'ausilio dei tecnici comunali, **non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, che sarà invece necessario al**

momento del trasferimento del bene con costi e onere a carico dell'aggiudicatario/assegnatario.

Dal punto di vista catastale, sebbene alla data del sopralluogo i vari corpi di fabbrica si presentavano, in generale, conformi con quanto rappresentato nelle rispettive planimetrie catastali l'esperto osserva che **l'immobile censito alla particella 733 non risulta regolare dal punto di vista urbanistico e pertanto da demolire**. L'attività di aggiornamento catastale dovrà prevedere pertanto la redazione di un PREGEO e di un DOCFA per demolizione del manufatto edilizio, il cui costo viene stimato, tra oneri catastali e onorario del tecnico, in **complessivi €3.000,00**.

Tali costi sono stati detratti dal valore di stima.

In ogni caso, per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali anche se non evidenziate, l'aggiudicatario/assegnatario 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, essendosi tenuto conto degli stessi così come dettagliati nei paragrafi in relazione.

Si rileva inoltre che l'immobile oggetto del presente Lotto B in vendita, secondo quanto riportato nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia, **il complesso immobiliare, per tipologia, non necessita di attestato di prestazione energetica complessivo, ma esclusivamente per la porzione adibita ad ufficio**. Dalle informazioni assunte presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, il complesso **non risulta dotato di attestato di conformità energetica (parziale)**, per il rilascio del quale è stato stimato un costo valutabile in complessivi **€ 200,00**.

Si ritiene opportuno riportare all'attenzione dei potenziali acquirenti, infine, che nel corso delle operazioni peritali l'esperto stimatore era stato informato verbalmente che era possibile ritenere che l'area oggetto di stima fosse interessata da una vecchia discarica di rifiuti, abusiva. Sulla scorta di quanto dettagliatamente esposto nella perizia in atti, alla quale per maggiori dettagli si rinvia, **non è stato possibile accertare se siano stati eseguiti interventi di rimozione dei rifiuti e bonifica delle aree o meno, né se tali rifiuti siano tutt'ora presenti in situ ma sotterrati**. Tale circostanza, pertanto, non è da escludersi, né è possibile determinare il volume di tali rifiuti, qualora effettivamente presenti ancora sui luoghi.

LOTTO C

- **piena e intera proprietà di terreni ubicati nel territorio del Comune di Bolognetta (PA), in contrada Torretta.** Questi, sebbene ricadenti in fogli di mappa distinti, di fatto afferiscono a porzioni di territorio non distanti fra loro, e sono:

- **censiti al foglio n. 3, particelle 29, 30, 31, 123 e 124;**

- **al foglio n. 5, particelle 10, 13, 14, 15, 16, 80, 81, 82, 83, 84, 280, 281, 282 e 283.**

composto da:

Ai fini dell'esatta individuazione dei terreni oggetto del pignoramento, l'esperto evidenzia che i terreni sono ubicati in una zona periferica del territorio di Bolognetta.

In particolare, tali terreni sono ubicati a nord – est del centro abitato.

Tali terreni sono situati **in contrada Torretta o Torretta Bosco e sono raggiungibili mediante un'impervia strada di campagna accessibile dalla strada provinciale SP16** (nel percorso non sono state riscontrate targhe e/o indicazioni relative al chilometro di percorrenza), **in prossimità della discarica Contrada Torretta del Comune di Bolognetta.** I terreni risultano difficilmente accessibili con mezzi ordinari e ciò dal momento che presentano morfologia di tipo collinare molto accentuata, con vegetazione di tipo spontaneo e non coltivati, anche in relazione all'adiacente discarica che li rende, certamente, non idonei a tale scopo. Si ricorda che, in ragione della difficoltà di accesso ai luoghi con mezzi ordinari, **è stato possibile per l'esperto prendere visione di una parte dei terreni ivi insistenti e facenti parte del compendio pignorato.** In particolare, si è presa visione dei terreni ubicati in prossimità della discarica, senza tuttavia potervi accedere per la presenza di recinzioni.

Inoltre, continua l'esperto, non è stato possibile effettuare un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e la mappa catastale con l'ausilio del portale Stimatrix forMaps, tenuto conto della notevole estensione dei luoghi.

La superficie catastale complessiva è di 37.799 mq.

Dati catastali:

I terreni sono censiti al **Catasto Terreni del Comune di Bolognetta:**

- **Fg.3 p.lla 29** - Seminativo 4 – are 49,55 (4.955 mq.) R.D. € 8,96 R.A. € 2,05

- **Fg.3 p.lla 30** - Seminativo 4 - are 49,51 (4.951 mq.) R.D. € 8,30 R.A. € 1,90

- **Fg.3 p.lla 31** - Seminativo 4 – are 30,14 (3.014mq.) R.D. € 5,45 R.A. € 1,25

- **Fg.3 p.lla 123** - Seminativo 3 – are 09,16 (916 mq.) R.D. € 2,60 R.A. € 0,57

- **Fg.3 p.lla 124** - Seminativo 3– are 08,49 (849 mq.) R.D. € 2,41 R.A. € 0,53

- **Fg.5 p.lla 10** - Vigneto 3– are 28,60 (2.860 mq.) R.D. € 18,46 R.A. € 16,99

- **Fg.5 p.lla 13** - Vigneto 3 - are 10,69 (1.069 mq.) R.D. € 6,90 R.A. € 6,35

- **Fg.5 p.lla 14** - Vigneto 3 – **are 04,19** (419 mq.) R.D. € 2,70 R.A. € 2,49
- **Fg.5 p.lla 15** - Vigneto 3 – **are 02,10** (210 mq.) R.D. € 1,36 R.A. € 1,25
- **Fg.5 p.lla 16** - Vigneto 3 - **are 03,06** (306 mq.) R.D. € 1,98 R.A. € 1,82
- **Fg.5 p.lla 80** - Vigneto 4 - **are 09,81** (981 mq.) R.D. € 4,31 R.A. € 4,05
- **Fg.5 p.lla 81** - Vigneto 4 – **are 09,34** (934 mq.) R.D. € 4,10 R.A. € 3,86
- **Fg.5 p.lla 82** - Vigneto 4- **are 13,70** (1.370 mq.) R.D. € 6,01 R.A. € 5,66
- **Fg.5 p.lla 83** - Vigneto 4 - **are 28,56** (2.586 mq.) R.D. € 12,54 R.A. € 11,80
- **Fg.5 p.lla 84** - Seminativo 4 - **are 82,12** (8.212 mq.) R.D. € 14,84 R.A. € 3,39
- **Fg.5 p.lla 280** - Seminativo 4 - **are 11,68** (1.168 mq.) R.D. € 2,11 R.A. € 0,48
- **Fg.5 p.lla 281** - Seminativo 4 - **are 06,99** (699 mq.) R.D. € 1,26 R.A. € 0,29
- **Fg.5 p.lla 282** - Seminativo 4 - **are 07,65** (765 mq.) R.D. € 1,38 R.A. € 0,32
- **Fg.5 p.lla 283** - Seminativo 4 - **are 16,25** (1.625 mq.) R.D. € 2,94 R.A. € 0,67

STATO DI OCCUPAZIONE: LIBERO.

* * * * *

La vendita si terrà secondo modalità, condizioni e termini che di seguito si indicano:

Il prezzo base, pari a quello di stima, è stabilito in **€18.000,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€13.500,00** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a **€500,00**.

* * * * *

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica, si rende noto che, per quanto risulta dalla perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia, i terreni in accertamento **sono ubicati, per la quasi totalità, in zona territoriale omogenea “E” (verde agricolo)**, mentre **una porzione residuale ricade in zona territoriale omogenea “F2d” (zona destinata ad attrezzature di interesse comune – discarica)**. Tali zone sono disciplinate dagli artt. 15, 16 e 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Bolognetta, approvato con Delibera del Commissario ad Acta n. 1 del 06.05.2015, integrazione dell'Assessorato Regionale (D.A. n. 226/GAB del 12/07/2017), prescrizioni esecutive della Soprintendenza BB.CC.AA. di Palermo n. 14846 del 10.08.2023 e quindi ratificato dalla Commissione Straordinaria del 01.09.2023.

I terreni, nel loro complesso, ricadono all'interno della perimetrazione di vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267 e ss.mm.ii.

I terreni insistenti sul foglio 3 ricadono all'interno della fascia di rispetto della discarica (“fr7” – fascia di rispetto di 500 metri) di cui al D.P.R. n. 915 del 10/09/1982 e

dal D. Lgs. n. 36 del 13.01.2003. L'esperto osserva che **alcune porzioni di tutti i terreni del foglio 3 ricadono altresì all'interno della fascia di rispetto stradale** ("fr4" – fascia di rispetto di 20 metri) di cui all'art. 26, comma 2/d, del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992, mentre **una parte** (quella più a nord) **dei terreni di cui alle particelle 29, 30 e 31 ricade all'interno della perimetrazione di vincolo paesaggistico** di cui all'art. 142 del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e della fascia di rispetto per aree boscate di cui alla L.R. n. 13 del 19.08.1999.

I terreni insistenti sul foglio 5 ricadono per la quasi totalità in zona "P2" ovvero con livello di pericolosità medio (L.R. 03/05/2001 n. 6 e D.P.R.S. 20.09.2006), con **alcune porzioni ricadenti in zona "R2"** ovvero con livello di rischio medio, nonché in zona boscata di cui al D.P.R.S. 28/06/2000. Alcune porzioni dei terreni di cui alle particelle 80, 81, 82, 83, 280, 281, 282, 283 ricadono altresì all'interno della fascia di rispetto stradale ("fr4" – fascia di rispetto di 20 metri) di cui all'art. 26, comma 2/d, del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992. Alcune porzioni delle particelle 10, 13, 14, 15, 16 ricadono all'interno della perimetrazione di vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D. Lgs. n.42 del 22.01.2004 e infine alcune porzioni residuali di tutti i terreni ricadono all'interno della fascia di rispetto per aree boscate di cui alla L.R. n. 13 del 19.08.1999.

Si evidenzia che le informazioni fornite dall'esperto sulla destinazione urbanistica degli immobili sono state dallo stesso dedotte e verificate con l'ausilio dei tecnici comunali, senza acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica il cui costo sarebbe stato notevole, anche in considerazione della validità di un anno dello stesso e quindi della verosimile necessità di richiedere nuovamente tali certificati al momento della vendita. **Ne deriva che è possibile qualche lieve scostamento, rispetto all'analisi effettuata dall'esperto che, tuttavia, chiarisce che ciò non ha inficiato in alcun modo la stima dei beni e la destinazione degli stessi.**

L'esperto evidenzia infine che: considerato che il P.R.G., per quanto riguarda il Comune di Bagheria, è fruibile dal sito del Comune, e che le informazioni sulla destinazione urbanistica dell'immobile sono state verificate con l'ausilio dei tecnici comunali, **non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, che sarà invece necessario al momento del trasferimento del bene con costi e onere a carico dell'aggiudicatario/assegnatario.**

Nel corso del sopralluogo effettuato dall'esperto, per i terreni osservati, non sono state riscontrate edificazioni sugli stessi.

In ogni caso, per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali anche se non evidenziate, l'aggiudicatario/assegnatario 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, essendosi tenuto conto degli stessi così come dettagliati nei paragrafi in relazione.

I terreni, per tipologia, **non necessitano di attestato di prestazione energetica.**

* * * * *

Il tutto come meglio descritto nella relazione del CTU in atti, a firma dell'Ing. **Alessandro Benigno**, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta; la stessa è consultabile anche sul sito www.astegiudiziarie.it, e sui portali collegati al [servizio Aste.click](#) del gruppo Edicom.

Si rappresenta, inoltre che nell'ordinanza di vendita il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che sia attivato un servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE" per l'invio di minimo mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.

VISITA DELL'IMMOBILE

Il sottoscritto professionista delegato Avvocato *Laura Galasso* è stato nominato, altresì, **Custode Giudiziario** dell'immobile oggetto della presente vendita, in sostituzione del precedente custode Avv. Stefano Scimeca, con **Decreto del Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dr. Fabrizio Minutoli, del 29/30 settembre 2018**; allo stesso possono essere richieste maggiori informazioni sulla vendita ai recapiti sopra indicati. Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere inoltrate al Custode Giudiziario/Delegato esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul P.V.P. è presente la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE". In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi "Cognome", "Nome", "E-mail", "Conferma E-mail", "Telefono". Dopo aver letto l'informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode nominato dal Giudice. Il Ministero garantisce che il trattamento dei dati avviene con modalità idonee a garantire la sicurezza e riservatezza ai sensi del D.lgs n. 196/2003 e che gli stessi dati non saranno, pertanto, trasmessi a soggetti terzi, ma utilizzati esclusivamente per le finalità strettamente connesse al servizio prestato dal portale.

Le visite all'immobile saranno sospese nel periodo intercorrente tra il 23 dicembre 2025 e il 6 gennaio 2026; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo

saranno esaminate ed evase dal custode a partire dal 7 gennaio 2026; **allo stesso modo, non sarà possibile richiedere visite all'immobile negli ultimi dieci giorni precedenti la vendita**; eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo non saranno esaminate né evase dal custode.

MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita è soggetta alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone a partecipazione mista, ai sensi del D.M. n. 32/2015".

La deliberazione sulle offerte si svolgerà **alle ore 10.30 del giorno 12 febbraio 2026** presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/q**, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it**.

La vendita si effettuerà in **numero 3 Lotti**, denominati Lotto A – Lotto B e Lotto C; **i prezzi base**, pari a quelli di stima, sono stabilito in:

- **€. 13.500,00** per il **Lotto A**
- **€. 133.000,00** per il **Lotto B**
- **€. 18.000,00** per il **Lotto C**

Si precisa che, ricorrendo i presupposti di cui al comma 3 dell'art. 572 c.p.c., **potrà essere accettata un'offerta inferiore ai prezzi base, come sopra stabiliti per ciascun lotto, purché la stessa non sia inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra indicato e pertanto l'offerta minima efficace non potrà essere inferiore a:**

- **€. 10.125,00** per il **Lotto A**
- **€. 99.750,00** per il **Lotto B**
- **€. 13.500,00** per il **Lotto C**

* * * * *

La vendita avviene nello stato di fatto di diritto e urbanistico in cui i beni si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive legalmente costituite e trascritte; la vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo a risarcimento danni per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per motivo alcuno; conseguentemente l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti esistenti alla vigente normativa di sicurezza – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

Per partecipare alle vendite giudiziarie non è necessaria alcuna forma di intermediazione, eventuali chiarimenti potranno essere richiesti al delegato alla vendita, custode giudiziario e al gestore della vendita.

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. n. 192/2005 l'aggiudicatario/assegnatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che la certificazione/attestato di prestazione energetica manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

L'immobile ai sensi dell'art. 586 c.p.c. sarà venduto libero da trascrizioni di pignoramenti e da iscrizioni ipotecarie (salvo queste ultime si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508), le altre formalità (a titolo esemplificativo: fondo patrimoniale, domanda giudiziale) siano o meno opponibili, non verranno cancellate dal Giudice dell'Esecuzione ma resteranno a carico dell'aggiudicatario/assegnatario.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la vendita, compresa ogni imposta e tassa per il trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. A tal proposito si precisa che, in applicazione del D.M.227/2015, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. 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. Le spese di cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie, previste dall'art. 586 c.p.c. (pignoramenti e iscrizioni ipotecarie), sono poste a carico della procedura.

Nel caso in cui l'immobile aggiudicato sia ancora occupato, l'aggiudicatario, dopo aver versato il saldo prezzo e prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento, potrà rivolgere al Custode apposita istanza scritta al fine di richiedere al Giudice dell'Esecuzione l'emissione del provvedimento di liberazione dell'immobile ex art. 560 c.p.c. o esonerarlo espressamente.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore (e fatti salvi i divieti di cui all'art. 1471 c.c.), è ammesso a offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o anche a mezzo di procuratore legale che potrà fare offerte anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati).

L'offerta di acquisto dovrà essere **alternativamente redatta e presentata con modalità telematiche** (OFFERTA TELEMATICA) **oppure in formato cartaceo** (OFFERTA ANALOGICA) per come infra meglio precisato.

L'offerta di acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

Le offerte di acquisto telematiche dovranno essere inviate, a pena di inefficacia, entro **e non oltre le ore 13.00 del giorno antecedente a quello della celebrazione della vendita.**

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere depositate (anche da persona diversa dall'offerente) **in busta chiusa**, a pena di inefficacia, presso i locali dell'Associazione di cui è parte il professionista delegato, siti in Palermo, Via Ruggero Settimo n.55, nei giorni di Lunedì e Mercoledì dalle ore 11.00 alle ore 12.30, **esclusivamente** previo appuntamento da concordarsi telefonicamente e/o da richiedersi via e-mail all'indirizzo: info@dagape.it, ed **entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 11 febbraio 2026, giorno antecedente a quello della celebrazione della vendita.** In particolare, il giorno 11 febbraio 2026 si riceveranno le offerte dalle ore 10.00 alle ore 13.00. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente con lo stesso orario.

L'offerta d'acquisto dovrà essere depositata in busta chiusa sulla quale andranno indicate soltanto le generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né altro – deve essere apposta sulla busta.

OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto dovrà essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare a un determinato esperimento di vendita e a cui è possibile accedere attraverso il portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp7>) e attraverso il portale del gestore della vendita telematica

(<https://www.garavirtuale.it/>) cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

L'offerta d'acquisto telematica con i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia (in caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015).

L'offerta deve essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015: **non è, allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta, ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.M. n. 32/2015, a mezzo "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".**

Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena di invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12, comma 5, secondo periodo, D.M. n.32/2015).

L'offerta d'acquisto, in regola con l'imposta di bollo (per come infra precisato) deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015 tra cui:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA (qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.M. n. 32/2015), residenza e/o domicilio, stato civile;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto che (a pena di inefficacia dell'offerta) non potrà essere inferiore oltre un quarto rispetto al prezzo base;
- l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base);
- **il termine per il versamento del saldo prezzo** e degli oneri accessori (diritti e spese di trasferimento) nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (fatta salva una diversa quantificazione e l'eventuale congruaggio/restituzione per come infra meglio precisato), **termine che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;**
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

N.B.: le dichiarazioni e i dati richiesti, non previsti dal modulo ministeriale, dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato **esclusivamente** tramite bonifico sul conto corrente bancario facente capo alla presente procedura esecutiva intestato a: *“ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/1998+89/1998 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO”* intrattenuto c/o Banca Unicredit S.p.A. – Palermo Via Ruggero Settimo, 26, il cui **IBAN** è il seguente:

IT88Z0200804642000107345361

con **causale** *“ESEC. IMM. N. 16/1998+89/1998 TRIBUNALE DI PALERMO Cauzione con l'indicazione del Lotto per cui si partecipa-”* da allegare all'offerta; **ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario – al momento dell'apertura della busta non risulterà accreditata sul conto della procedura, l'offerta sarà esclusa.**

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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. n. 447/2000. Il

bollo può essere pagato con carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”.

Il versamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori dovrà essere effettuato o a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura sopra indicato.

L’offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base e/o se l’offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica presente sul Portale Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

Si rappresenta che è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica, Edicom Finance, tramite:

- Contact center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 17:00 > sede di Venezia-Mestre: tel. 0415369911 / fax 0415361923 - sede di Palermo: tel. 0917308290 / fax 0916261372;
- e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it ;
- chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it .

Documenti da allegare all’offerta (file pdf ovvero pdf.p7m):

- a) copia del documento d’identità e codice fiscale dell’offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione;
- c) se l’offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che sottoscrive l’offerta;
- d) copia della procura speciale o della procura generale nell’ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato nonché copia del documento di identità in corso di validità e valida documentazione comprovante l’appartenenza all’Ordine degli Avvocati dello stesso;
- e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del rappresentante legale e copia della procura rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato;

f) se il soggetto offerente è minorenne copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

g) copia dell'eventuale dichiarazione del coniuge, autenticata da pubblico ufficiale, di volere escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;

h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di avere preso visione della perizia di stima, del presente avviso e di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene staggito, effettuate in separato modulo;

i) dichiarazione contenente esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

l) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

OFFERTA ANALOGICA (CARTACEA)

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), debitamente sottoscritta dovrà essere depositata in busta chiusa, presso i locali dell'Associazione di cui è parte il professionista delegato, siti in Palermo, Via Ruggero Settimo n.55, negli orari ed entro i termini sopra precisati.

All'interno della busta dovranno essere inseriti, ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.:

- fotocopia del documento d'identità e del tesserino contenente il codice fiscale del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante fotocopie);
- **assegno circolare non trasferibile** intestato a ***“ESEC. IMM. N. 16/1998+89/1998 TRIBUNALE DI PALERMO – Cauzione con l'indicazione del Lotto per cui si partecipa”***, per un importo pari almeno al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- domanda di partecipazione alla vendita, in bollo, che contenga: nominativo, data di nascita, codice fiscale, stato civile e – se coniugato – autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale della famiglia, dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale, recapito telefonico del soggetto cui verrà intestato l'immobile, con espresso avvertimento che, in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Non potrà essere intestato l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, ad eccezione dell'ipotesi di cui al richiamato art. 579 ultimo comma c.p.c., **offerta per persona da nominare**, che sarà ritenuta valida solo se presentata a mezzo di un avvocato regolarmente iscritto all'albo e ove all'avvocato sia rilasciata una procura notarile in data antecedente alla vendita.

Nel caso di più soggetti potrà essere predisposta un'unica domanda ma completa dei dati di tutti gli offerenti e sottoscritta da tutti i partecipanti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche dati anagrafici e codice fiscale del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, autenticata da pubblico ufficiale, dichiarazione da allegare, in originale, all'offerta del soggetto che la presenta. Se l'offerente è un minore e/o interdetto o inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela e/o la curatela o dall'amministratore di sostegno e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o altro ente, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese, risalente a non più di tre mesi, dal quale risulti l'eventuale vigenza della società o dell'ente con enunciazione dei poteri di rappresentanza legale ovvero l'atto di nomina da cui ne risultino i poteri ovvero la delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del rappresentante legale e copia autentica della procura rilasciata da questi attestante i poteri del soggetto interno delegato; copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale del delegato e/o del legale rappresentante della persona giuridica offerente; nel caso di società o altro ente ne andranno pure indicati la denominazione, la sede legale, la partita IVA e il codice fiscale.

Se l'offerta è presentata a mezzo di Avvocato, alla stessa andrà allegata anche copia di un valido documento d'identità del procuratore e di un suo documento comprovante l'appartenenza all'Ordine degli Avvocati, nonché l'originale della procura speciale o copia autentica della procura generale che ne giustifichi i poteri (a meno che l'offerta non sia formulata per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, in tal caso la procura speciale notarile, di data antecedente alla vendita, dovrà essere consegnata al delegato in sede di gara ed esibita dal procuratore al momento della dichiarazione di nomina che dovrà essere effettuata entro tre giorni dall'aggiudicazione, in mancanza di tale dichiarazione gli effetti dell'aggiudicazione si produrranno in capo all'offerente stesso).

Nella domanda di partecipazione dovranno, altresì, essere specificati:

- a) il numero della procedura esecutiva alla quale si riferisce nonché i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta o l'indicazione del lotto;
- b) l'indicazione del prezzo offerto (che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto** al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, **a pena di esclusione**) e del modo e del tempo di pagamento;
- c) l'indicazione che il saldo prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, dovrà essere versato alla procedura nel termine indicato nell'offerta, e comunque **entro e non oltre il termine perentorio massimo di 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a *"ESEC. IMM. N. 16/1998+89/1998 TRIBUNALE DI PALERMO – SALDO PREZZO con l'indicazione del Lotto aggiudicato"*, o, **preferibilmente, a mezzo bonifico bancario** sul conto della procedura sopra indicato, che **entro lo stesso termine perentorio** l'aggiudicatario dovrà versare altra somma, nella misura presuntivamente determinata del **15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio e diversa quantificazione che sarà determinata e comunicata dal professionista delegato successivamente alla vendita, per le presumibili spese di trasferimento, da versarsi altresì a mezzo **assegno circolare non trasferibile** intestato a *"ESEC. IMM. N. 16/1998+89/1998 TRIBUNALE DI PALERMO – SPESE con l'indicazione del Lotto aggiudicato -"* o, **preferibilmente, a mezzo bonifico bancario** sul conto della procedura sopra indicato; per il caso in cui l'aggiudicatario possieda i requisiti per usufruire di agevolazioni fiscali e intenda avvalersene, potrà versare il relativo assegno/bonifico per le presumibili spese, con le stesse modalità sopra dette, **ma nella misura pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, ovvero nella diversa misura che sarà stabilita dal delegato in base al tipo di agevolazioni richieste; il tutto sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione;**
- d) nel caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento durante la gara e l'eventuale procura che autorizzi la partecipazione alle operazioni di vendita in nome e per conto di uno degli altri offerenti, nel caso di assenza di uno di essi durante la gara;
- e) l'espressa indicazione di aver preso visione del presente atto di avviso e della perizia di stima (visionabile sui siti www.astegiudiziarie.it, sui portali collegati al [servizio Aste.click](http://servizio.Aste.click) del gruppo Edicom;

- f) l'indicazione, qualora si intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento;
- g) la dichiarazione contenente esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;
- h) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Il mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita e/o il mancato deposito della cauzione nella forma e nella misura stabilite, determineranno l'inefficacia dell'offerta.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le parti e gli offerenti sono convocati per la deliberazione sulle offerte e per la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. nel giorno seguente la scadenza del termine per la presentazione delle offerte medesime e all'orario sopra stabilito.

Le buste cartacee e telematiche saranno aperte dal professionista delegato all'orario di inizio delle operazioni di vendita alla presenza eventuale degli offerenti, delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti (ai quali il presente avviso verrà comunicato). Gli offerenti che hanno depositato l'offerta cartacea parteciperanno alle operazioni di vendita comparando innanzi al delegato (l'offerente è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede di vendita) mentre a coloro che hanno presentato offerte telematiche, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale; un estratto dell'invito di cui al periodo precedente verrà anche trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile eventualmente fornito.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, il delegato inviterà, in ogni caso, tutti gli offerenti a una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide, nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il delegato.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

Le offerte saranno esaminate il giorno 12 febbraio 2026 alle ore 10:30 presso la Sala Aste Telematiche (S.A.T.) sita in **Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/q**, ove si svolgeranno le operazioni di vendita e tutte le attività connesse che, ai sensi degli art. 576 e seguenti c.p.c. si sarebbero dovute compiere in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

L'offerta, benché irrevocabile, non dà di per sé diritto all'acquisto.

Ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto.

Qualora, in base al disposto dell'art. 161 bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il **rinvio della vendita**, lo stesso può essere disposto solo con il consenso dei creditori, procedente e intervenuti, e 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 degli offerenti. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice 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.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c, **in caso di presentazione di un'unica offerta telematica/analogica efficace**, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita la stessa sarà senz'altro accolta e il bene sarà aggiudicato all'offerente anche se offline o assente in sala aste.

Se l'importo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore a un quarto (1/4) il delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente quando ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e nell'ipotesi in cui non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte efficaci, verrà indetta tra gli offerenti una gara sull'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con rialzo minimo di

- **€.500,00** per il Lotto A
- **€.4.000,00** per il Lotto B
- **€.500,00** per il Lotto C

La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di apertura delle buste e dell'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 presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 180 secondi (3 minuti).

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte online o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene (salvo quanto infra precisato per l'ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione).

Qualora la gara non dovesse avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà pronunciata (sempre che le offerte siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c.) a favore di colui che ha presentato la migliore offerta (individuata con i criteri dettati dall'art. 573, comma terzo, c.p.c.) oppure, nel caso di più offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo (sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione e il prezzo offerto sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita).

Si precisa che ai fini dell'individuazione della migliore offerta ai sensi dell'art. 573 c.p.c., il professionista delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato:

- migliore prezzo offerto;
- a parità del prezzo offerto, cauzione versata più alta.
- forme, modi e tempi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

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**.

In ogni caso, **ove siano state presentate istanze di assegnazione** e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

A tal proposito si precisa che, qualora siano state presentate istanze di assegnazione si procederà all'assegnazione anche quando, in caso di mancata adesione degli offerenti a

partecipare alla gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Si precisa che, se il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato, se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione, **purché l'istanza di assegnazione contenga 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'articolo 506, primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'istante)**, somma quest'ultima che potrebbe, in ipotesi, superare il prezzo base dell'esperimento di vendita.

Per converso, si procederà alla vendita e quindi all'aggiudicazione (anche in presenza di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, sia pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita.

Al termine delle operazioni di vendita saranno restituiti agli offerenti, non aggiudicatari, gli assegni versati a titolo di cauzione; in caso di assenza dell'offerente, la restituzione sarà effettuata tramite spedizione del relativo assegno alla residenza/domicilio dichiarato; agli offerenti telematici, non aggiudicatari, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito a mezzo delle coordinate bancarie indicate nelle dichiarazioni di offerta.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato depositando presso il delegato la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata in data antecedente la vendita.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE E VERSAMENTO DEL PREZZO / ONERI ACCESSORI

L'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione, alla procedura **nel termine indicato nell'offerta**, e comunque **entro e non oltre il termine perentorio massimo di 120 giorni** dalla data dell'aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a *"ESEC. IMM. N. 16/1998+89/1998 TRIBUNALE DI PALERMO – SALDO PREZZO con l'indicazione del Lotto aggiudicato"*, o, **preferibilmente, a mezzo bonifico bancario** sul conto della procedura sopra indicato.

Nel medesimo termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 15% del prezzo di acquisto quale somma forfettariamente determinata, fatta salva una diversa quantificazione all'esito dell'esperimento di vendita da parte del delegato tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, che potrebbe essere soggetta al pagamento dell'Iva e anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione; **il tutto sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione.**

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo del prezzo entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione ovvero altro termine inferiore indicato nell'offerta.

Il termine di 120 giorni per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione e delle spese è perentorio e improrogabile.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese entro il termine stabilito, l'aggiudicazione sarà revocata dal Giudice dell'Esecuzione che dichiarerà altresì la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita dell'intera cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c. che consisterà nella possibilità per il debitore di vedersi addebitata l'eventuale differenza di prezzo realizzato nella successiva aggiudicazione ad altro offerente.

AVVERTENZE E INFORMAZIONI FINALI

Ogni onere fiscale, derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e la vendita con e senza incanto dovrà decorrere il termine di almeno 45 gg.

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita, della relazione di stima, di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibile dal fascicolo processuale.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera comunque gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al custode giudiziario.

Si riporta all'attenzione dei potenziali acquirenti che (prudenzialmente) sarebbe quantomeno auspicabile che l'offerente/aggiudicatario (coadiuvato da un proprio tecnico di fiducia) provveda preventivamente a effettuare ulteriori accertamenti presso gli uffici

tecniche competenti, al fine di acquisire un parere preliminare di fattibilità in merito ai prospettati interventi di regolarizzazione e per tutti gli altri aspetti (urbanistici, catastali, etc..) al fine di perseguire quindi una congrua acquisizione dei beni esenti da vizi.

Vi è la possibilità per i partecipanti alle vendite giudiziarie 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.

Estratto del presente avviso, unitamente a copia della consulenza tecnica d'ufficio, verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche di cui all'art. 490 comma 1, c.p.c., sui siti internet www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio Aste.click del gruppo Edicom. Si rappresenta, inoltre che nell'ordinanza di vendita il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che sia attivato un servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE" per l'invio di minimo mille SMS agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.

Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile.

La richiesta di visione dell'immobile potrà essere inoltrata entro e non oltre i dieci giorni precedenti alla vendita al sottoscritto custode giudiziario **esclusivamente** tramite il Portale delle Vendite Pubbliche. **Le visite all'immobile saranno sospese nel periodo intercorrente tra il 23 dicembre 2025 e il 6 gennaio 2026;** eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo saranno esaminate ed evase dal custode a partire dal 7 gennaio 2026; **allo stesso modo, non sarà possibile richiedere visite all'immobile negli ultimi dieci giorni precedenti la vendita;** eventuali richieste pervenute durante il predetto periodo non saranno esaminate né evase dal custode.

Per ulteriori informazioni sull'immobile, nonché per ogni informazione sulla vendita, anche relativamente alle generalità dei debitori, gli eventuali interessati potranno rivolgersi, **entro e non oltre i dieci giorni precedenti alla vendita**, al sottoscritto professionista contattando il n. di cell. 389-6777421 il Lunedì e Mercoledì dalle ore 11.00 alle ore 12.30.

Palermo, 19 novembre 2025

Il Professionista Delegato: *Avv. Laura Galasso*