

TRIBUNALE DI PALERMO**SEZIONE SESTA CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI****G.ES.: DOTT.SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA**

Procedura di espropriazione immobiliare **R.G.Es. n. 161/2023**, delegata per le operazioni di vendita all'**Avv. Luigi Maini Lo Casto (Delega n. 58/2025)**, con studio in Palermo, via Dante n. 322,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**SENZA INCANTO****CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA****Primo esperimento di vendita**

Il professionista delegato **Avv. Luigi Maini Lo Casto**;

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 21/03/2025, con cui il sottoscritto è stato delegato al compimento delle operazioni di vendita del compendio pignorato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società

Gruppo Edicom Spa (www.garavirtuale.it);

- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;

- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza *ex art. 41 T.U.B.*;

AVVISA CHE

il giorno 26/09/2025, alle ore 12,00, presso la Sala Aste della società **Gruppo Edicom Spa**, sita in Palermo, via Generale Arimondi 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.garavirtuale.it**, procederà alla **vendita telematica**

sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom Spa (www.garavirtuale.it)**, del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: Diritto di piena proprietà sulla palazzina a tre piani fuori terra, della superficie commerciale di 141 mq, sita presso il Comune di Palermo, Via Badia n. 29 (al catasto erroneamente indicata come via Baida) composta come segue:

- a) il piano terra è costituito da un vano ingresso, un vano cucina-soggiorno, un servizio igienico ed un piccolo ripostiglio ricavato dal vano sottoscala;
- b) a mezzo della scala interna si raggiunge il primo piano che è costituito da una camera da letto con annesso servizio igienico e balconcino;
- c) il secondo ed ultimo piano è costituito da un terrazzo (con annesso balconcino), che disimpegna l'unico ingresso ad una camera, dotata altresì di un piccolo servizio igienico.

Censita al Catasto Fabbricati, Foglio 40, Particella 524, Subalterno 12, Via Baida n. 29 Piano T-1 -2, categoria A/4, classe 4, vani 5, R.C. Euro 126,53.

Confinante a nord-ovest facciata in aderenza con palazzina di altra proprietà (identificata con la medesima particella 524), nord-est con atrio interno pertinenziale a fabbricati ad uso residenziale di altra proprietà (fgl. 41 particella 229), a sud-est facciata in aderenza con palazzina di altra proprietà (identificata con la medesima particella 524) e a sud-ovest con Via Badia.

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 **€ 99.500,00 (euro novantanovemilacinquecento/00)**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € 74.625,00 (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

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

3) Modalità di presentazione delle offerte

A) OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA (CARTACEA)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13,00 del giorno 25/09/2025**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Luigi Maini Lo Casto, in Palermo, via Dante n. 322.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato, previo appuntamento, presso lo studio legale dell'Avv. Luigi Maini Lo Casto, in Palermo, via Dante n. 322, dalle ore 09.30 alle ore 13.00 e dalle 16.00 alle ore 18.30 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9.30 fino alle ore 13.00.

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data della

presentazione della busta, il **nome del professionista delegato** alle operazioni di vendita, la **data fissata per l'esame delle offerte**.

L'offerta, in bollo da € 16,00, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà specificare:

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

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a **“ESEC. IMM. N. 161/2023 TRIB. DI PA – cauzione Lotto Unico”** per un importo 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 Gruppo Edicom Spa
(www.garavirtuale.it)

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno 25/09/2025**, tramite il **modulo web "offerta telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore **Gruppo Edicom Spa (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 (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it e s'intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

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

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

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di

codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero del lotto e la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;

- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. **Il bonifico deve indicare la causale “versamento cauzione lotto Unico”.**

Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a “ESEC. IMM. N. 161/2023 TRIB. DI PA - Luigi Maini Lo Casto”, intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice IBAN IT70Q0200804692000107315377;

- 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, i cui riferimenti possono essere estratti dal rispettivo sito internet di riferimento.

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 26/09/2025, alle ore 12,00, presso la Sala Aste della società Gruppo Edicom Spa, sita in Palermo nella Via Generale Arimondi 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 precedente 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 precedente 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 € **5.000,00 (euro cinquemila/00)**.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di **un minuto successivo**, 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), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato.

A tal fine, **trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario**, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, **entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa**, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere

versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prevedibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a **“ESEC. IMM. N. 161/2023 TRIB. DI PA - Luigi Maini Lo Casto”**, intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice IBAN **IT70Q0200804692000107315377**, con la causale **“Proc. Esec. Imm. 161/2023 R.G. Es. versamento saldo prezzo lotto Unico”**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“ESEC. IMM. N. 161/2023 TRIB. DI PA. - saldo prezzo lotto Unico”**, da consegnare al professionista delegato.

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 **“ESEC. IMM. N. 161/2023 TRIB. DI PA - Luigi Maini Lo Casto”**, intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice IBAN **IT70Q0200804692000107315377**, con la causale **“Proc. Esec. Imm. n. 161/2023 R.G. Es. versamento spese lotto Unico”** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“ESEC. IMM. N. 161/2023 TRIB. DI PA. - spese lotto Unico”**, da consegnare al professionista delegato.

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

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 geom. Giuseppe Scuderi, ove è stato rilevato quanto segue.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con regolare Licenza Edilizia n. 1377 del 19/09/1961, per l'edificazione di un fabbricato costituito da due unità immobiliari distinte, una posta al piano terra e l'altra al piano primo oltre terrazzo di copertura praticabile. Al termine dell'iter edificatorio il Comune di Palermo ha rilasciato regolare Certificato di Abitabilità n. 12020 del 30/08/1969.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di opere edili di manutenzione ordinaria consistenti nel ripristino degli intonaci dei prospetti, nonché la riparazione del tetto e dei balconi. Per tali opere fu presentata regolare comunicazione protocollata al Comune di Palermo in data 26/10/1999 ed assunta al n. 21548. Furono poi eseguite delle opere edili concernenti l'ampliamento in sopraelevazione dell'unità immobiliare posta al primo piano, per chiusura parziale del terrazzo di copertura nonché il riadattamento degli ambienti interni. Per tali opere fu presentata istanza di Condono Edilizio redatta ai sensi della L. 326/03 ed assunta al protocollo n. 2173 del 19/01/2005.

Tale istanza di condono venne poi integrata con tutta la documentazione necessaria prevista dalla legge, nonché con i relativi pagamenti dovuti per l'oblazione e l'anticipazione degli oneri concessori.

Tali documenti furono assunti al protocollo del Comune di Palermo con il protocollo n. 228626 del 24/05/2006 e con il protocollo n. 702076 del 31/10/2007.

Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati alla Licenza edilizia n. 1377 del 19/09/1961 nonché dagli elaborati grafici allegati alla domanda di condono edilizio n. 2173 del 19/01/2005 si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) **Fusione delle originarie due unità immobiliari indipendenti** (ex sub. 2 di piano terra ed ex sub. 9 di piano primo);
- 2) **Diversa distribuzione degli spazi interni in tutti i livelli di piano** in difformità al titolo edilizio ed alla domanda di condono;
- 3) **Modifica di prospetto al piano terra** per modifica della porta di accesso in finestra (ex civ. 27/b come da certificato di toponomastica compreso nel fascicolo dell'agibilità) direttamente in dalla Via Badia all'unità immobiliare di piano terra si dell'immobile rispetto ai titoli edilizi d'origine, riscontrando, come già detto precedentemente una sostanziale conformità.

Esaminata la documentazione allegata alla domanda di condono, la stessa, a parere dell'esperto stimatore, non presenta particolari criticità circa la sua definizione, avendo accertato che la tipologia di abuso adottata è coerente con i dettami di legge e con lo stato dei luoghi riscontrato, è altresì congrua l'autodeterminazione dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, che, rispettivamente risultano pagati nell'interezza. Tuttavia la stessa domanda risulta essere carente della seguente documentazione utile alla sua intera definizione:

- Relazione Geologica;

- Versamento a saldo degli oneri concessori per come determinati in seno all'elaborato di stima;

- Definizione della pratica di Condono Edilizio a mezzo perizia giurata redatta da un tecnico abilitato e ciò in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 28 della L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii.

DIFFORMITA' CATASTALI: Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio in data 27/11/2015 (ultima in atti) si sono riscontrate delle criticità consistenti nell'esecuzione di opere interne per diversa distribuzione degli ambienti poste in essere al piano primo ed al piano secondo.

È opportuno altresì segnalare in tale ambito che, prima del 27/11/2015, data di presentazione dell'ultima planimetria catastale, l'edificio oggetto di valutazione era composto da due unità immobiliari distinte, identificate rispettivamente con il sub. 2 (piano terra) e con il sub. 11 (piano primo e secondo) e che, in relazione alle criticità riscontrate in ambito urbanistico-edilizio al fine di poter ristabilire lo stato di legittimità, è necessario ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nelle planimetrie catastali depositate in data 30/03/2006 (per il piano primo e secondo) e 07/07/1997 (per il piano terra).

Per effetto delle difformità sopra riscontrate, per rendere l'immobile regolare sotto l'aspetto catastale è necessario presentare una variazione planimetrica all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Palermo a mezzo di pratica DOCFA.

DIFFORMITÀ URBANISTICHE:

Secondo quanto dettato dalla circolare n. 4/2022 prot. 10876 del 28/06/2022 della Regione Siciliana – Assessorato del Territorio e dell'Ambiente Dipartimento dell'Urbanistica, non è possibile presentare alcuna pratica edilizia con Condoni Edilizi aperti, e inoltre, non è possibile definire alcuna pratica di condono edilizio per immobili non conformi a quest'ultima.

Per tali ragioni, al fine di restituire la legittimità all'intero immobile e poter definire, quindi, la domanda di condono edilizio, l'esperto stimatore ha dato atto che sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi a quanto rappresentato nella Licenza edilizia del 1961 (per il solo piano terra), nonché a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla domanda di condono edilizio (per quanto concerne il piano primo e secondo).

Sia per le difformità urbanistico-edilizie e riduzioni in pristino/adeguamento, che per le difformità catastali l'esperto ha provveduto alla decurtazione dei relativi importi dal valore di stima.

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 consultando il sito internet astegiudiziarie.it e sul sito internet www.asteannunci.it (include la pubblicazione sull'APP GPS ASTE) e sui portali collegati al servizio aste.click offerti dal Gruppo Edicom s.p.a..

10) L'immobile viene posto 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 di occupazione: L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato.

11) Il lotto sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sono a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso spettante al Delegato per la fase di trasferimento del bene (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura di legge), oneri fiscali e previdenziali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e l'imposta sul valore aggiunto, ove dovuta. Sono, invece, a carico della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni 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 allo studio del professionista delegato sito in Palermo, via Dante n. 322 (tel. 0916811454, fax 0916812588 - e.mail: luigi.locasto@dlcilam.it), presso il quale è reperibile il custode giudiziario e delegato alla vendita avv. Luigi Maini Lo Casto.

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

Si precisa sin d'ora che le visite degli immobili pignorati avranno termine 7 giorni prima la data fissata per la presente vendita.

13) Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, il bene sarà consegnato libero da persone e cose a cura e spese della custodia, salvo espresso esonero del custode dalla liberazione da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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

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, 30/05/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Luigi Maini Lo Casto n.q.