

Avv. Alba Tranchina

90141 Palermo PA Via Sammartino n. 4, tel. 091/580922, mobile 347/7602098
e-mail: avvtranchina.esecuzioni@gmail.com - p.e.c.: a.tranchina@pec.giuffre.it
codice fiscale TRNLBA62C66G273A - partita I.V.A.: 03626510824

Si riceve - previo appuntamento - dalle ore 10:00 alle ore 13:00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 228/22, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Alba Tranchina (Delega n. 247/24), con studio in Palermo, Via Sammartino n. 4,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

III esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Alba Tranchina:

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Gruppo Edicom S.p.A. (www.garavirtuale.it);
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- considerato che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza ex art. 41 T.U.B.;
- visto il verbale deserto delle operazioni di vendita senza incanto del 22/05/2025;
- ritenuto che non sono state presentate offerte di acquisto, né istanze di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. e che occorre, quindi, disporre un nuovo esperimento di vendita senza incanto, applicando un secondo ribasso pari al 25% del prezzo base d'asta praticato precedentemente.

AVVISA CHE

il giorno 23 luglio 2025 alle ore 12:15, presso la sala aste della società Gruppo Edicom S.p.A., sita a Palermo in Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom S.p.A., del bene immobile di seguito descritto.**

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di appartamento facente parte di una palazzina sita in Palermo, via Chiappara al Carmine n. 101, piano primo, composto da quattro locali (di cui una cucina soggiorno), un locale w.c. principale ed un ulteriore piccolo locale w.c., un balcone. L'appartamento confina a sud-est con la via Chiappara al Carmine, a nord-est con u.i. aliena di edificio alieno, a sud-ovest in parte con scala condominiale ed in parte con edificio alieno e con pozzo luce, a nord-ovest con immobile alieno. Identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 137, Particella 1010 Sub 4. Classamento: Rendita € 134,80; Zona censuaria I; Categoria A/4; Classe 3; Consistenza 4,5 vani. Indirizzo: Via Chiappara al Carmine n. 101, Piano 1. Dati di superficie: Totale 71 mq. Totale escluse aree scoperte 71 mq.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde perfettamente alla planimetria catastale (in ordine alla presenza del balcone non disegnato in planimetria), e ad altre piccole difformità descritte in relazione. Non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio. L'appartamento risulta già esistente nel 1939 (anno di presentazione della planimetria catastale al Catasto).

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., e ribassato per la seconda volta di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello praticato precedentemente, è stabilito in **€ 33.244,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad **€ 24.933,00**

(prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad € 1.000,00.

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

3) Modalità di presentazione delle offerte

A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00 – alla data del presente avviso, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13:00 del giorno ANTECEDENTE LA DATA DELLA VENDITA (22 luglio 2025)**, presso lo studio del Professionista delegato *Avv. Alba Tranchina, in Palermo via Sammartino n. 4.*

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Alba Tranchina, in Palermo, via Sammartino n. 4, dalle ore 10:00 alle ore 13:00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 10:00 fino alle ore 13:00.

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data della presentazione della busta, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita, la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, in bollo da € 16,00 – alla data del presente avviso, irrevocabile ai sensi

dell'art. 571 c.p.c., dovrà specificare:

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

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a ***“ESECUZIONE IMMOBILIARE N,228/2022 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO LOTTO UNICO”*** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;

- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;

- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;

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

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

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

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

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Società Gruppo Edicom S.p.A.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del GIORNO ANTECEDENTE LA DATA FISSATA PER LA VENDITA**, tramite il **modulo web "offerta telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.garavirtuale.it.

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) inviandola all'indirizzo 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 e ss. del D.M. 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale da € 16,00 – alla data del presente avviso, da pagarsi a mezzo carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. **Il bonifico deve indicare la causale "cauzione lotto unico".** Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. **La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N,228/2022 R.G.ES. TRIBUNALE DI PALERMO", intrattenuto presso UniCredit S.p.A., Filiale di Palermo Ruggero Settimo, coordinate IBAN: IT5410200804642000107088960;**
- 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 al numero 0418622235, attivo dal lunedì al giovedì dalle ore

9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 18:30 ed il venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00, nonché a mezzo e-mail info@garavirtuale.it.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita previsto per ciascun lotto (offerta minima efficace) e nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

S'intende per cauzione non versata anche la cauzione che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico, con identica modalità di pagamento, a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata, da indicarsi all'interno dell'offerta.

4) Istanze di assegnazione

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 23 luglio 2025, alle ore 12:15**, presso la sala aste del gestore telematico Gruppo Edicom S.p.A.,

sita in Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore www.garavirtuale.it:

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

B) Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Si precisa che sarà cura del professionista delegato verificare la validità delle offerte presentate, anche per quanto attiene alla cauzione versata, sia telematiche che analogiche, la completezza della documentazione richiesta e procedere alla successiva abilitazione di ciascun offerente alla partecipazione alla vendita.

Coloro che hanno presentato offerta telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, accedendo al portale con le credenziali fornite dal gestore ed effettuando i rilanci attraverso lo stesso.

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo 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 procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

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

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

§§§§

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in sala aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle

buste a tutti gli offerenti online e/o presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara sincrona mista.

Al riguardo, si precisa quanto segue:

In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.)

– contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione della migliore offerta**, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore *ad* **€ 1.000,00**.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di **un (1) 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, 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 prededucibili 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 **"ESECUZIONE IMMOBILIARE N,228/2022 R.G.ES.TRIBUNALE DI PALERMO"**, intrattenuto presso **UniCredit S.p.A., Filiale di Palermo Ruggero Settimo, coordinate IBAN: IT54I0200804642000107088960, causale "saldo prezzo lotto unico"**.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **"ESECUZIONE IMMOBILIARE N,228/2022 R.G.ES.TRIBUNALE DI PALERMO"**, intrattenuto presso **UniCredit S.p.A., Filiale di Palermo Ruggero Settimo, coordinate IBAN: IT54I0200804642000107088960, causale "spese lotto unico"**.

Il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese, si intenderà rispettato con l'accredito del bonifico sul conto intestato alla 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 p.e.c. o e-mail 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 delle Esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Palermo), dell'avviso di vendita, della perizia di stima e di ogni altra informazione inerente alle modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo processuale.

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

9) **Regolarità urbanistica ed edilizia**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto *Ing. Paolo Caramazza*, ove è stato rilevato quanto segue: *“L'edificazione dell'immobile può farsi risalire a data antecedente al 19/12/1939. In tale data infatti, nell'ambito dell'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana (R. D. L 13/04/1939), il sig. A...omissis D...omissis presentò agli uffici del Catasto la planimetria dell'immobile denunciato con scheda n. 2409230*

intestato alla ditta A...omissis D...omissis (fu M...omissis). Dal punto di vista urbanistico, l'edificazione dell'immobile risale a data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150 del 1942. Come accennato in precedenza, l'immobile fa parte di un edificio per civile abitazione. A seguito delle istanze di accesso agli atti per la ricerca di pratiche riguardanti l'immobile pignorato e l'intero edificio (tra cui al progetto originario) presentate dallo scrivente allo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie, al Servizio Condono Edilizio, allo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie della Città Storica del Comune di Palermo, i suddetti uffici rispondevano che le ricerche effettuate avevano avuto esito negativo (cfr. note di risposta allegate). Di conseguenza non si è potuto operare un confronto tra la planimetria di progetto e la planimetria di rilievo. L'unico confronto possibile è stato dunque quello con la planimetria catastale, già affrontato al capitolo "6.2. Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente". In merito alla presenza del balcone sul prospetto principale non riportato nella planimetria catastale, considerate le osservazioni prima rilevate sulla planimetria catastale (il timbro di "disegno imperfetto" posto dal catasto, il fatto che la planimetria sia stata redatta dallo stesso proprietario, l'epoca della redazione della planimetria unitamente alla eccessiva semplicità del disegno ed dei simboli grafici adottati, etc.) e che tutte le unità immobiliari dal primo all'ultimo piano dell'edificio invece presentano i balconi sul prospetto principale, si può ritenere che si tratti di una errata rappresentazione grafica della planimetria (A meno che non emergano circostanze che attestino l'effettiva mancanza del balcone ab origine, o altre determinazioni contrarie da parte degli uffici competenti. In tal caso il balcone dovrebbe essere demolito, ed i costi di ripristino si stimano in circa € 5.000,00. Tali costi non sono stati considerati nelle detrazioni in quanto solo ipotetici, ma vengono inseriti affinché il futuro acquirente ne abbia contezza). Relativamente al cambio di destinazione di alcuni locali (al posto dell'originario locale cucina è stato realizzato il locale wc bagno 1, e l'attuale cucina si trova oggi nel vano 1 prospiciente la via Chiappara al Carmine adibito anche a

soggiorno), considerato che le ricerche effettuate presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo hanno confermato che, per quanto è stato possibile appurare, non sono state presentate istanze relative a pratiche edili (quali Comunicazione opere interne ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85, o Comunicazione inizio lavori asseverata C.I.L.A., etc.), allo stato attuale, tali interventi devono intendersi effettuati senza alcun titolo edilizio e dunque devono ritenersi abusivi. La regolarizzazione di tali interventi comporta la presentazione allo Sportello Telematico per l'Edilizia di Palermo una C.I.L.A. tardiva che, oltre agli oneri tecnici del professionista incaricato ed a quelli amministrativi, comporta una sanzione (oblazione edilizia) di € 1.000,00. Per quanto concerne la verifica della data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o l'intervento nella procedura espropriativa, al fine di ipotizzare se l'immobile avesse potuto beneficiare eventualmente di uno dei tre condoni ex L. 47/1985, ex L. 724/1994 ed ex L. 326/2003, si precisa che il credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa è il contratto di mutuo fondiario rep. 100389 racc. 14669 (in notaio Sergio Tripodo) che risale al 07/12/2012, data successiva alla data di entrata in vigore dell'ultimo condono (L. 326/2003) per cui l'aggiudicatario non potrà depositare comunque alcuna domanda di condono edilizio. I costi connessi alle difformità riscontrate, sono stati detratti dal valore dell'immobile; l'onere di provvedere alla regolarizzazione graverà pertanto sull'acquirente, con la precisazione che si tratta in generale di stime sommarie che possono variare anche in base ad ulteriori richieste/prescrizioni degli uffici competenti durante la fase di istruttoria dei vari procedimenti:

- Stima delle spese tecniche per la presentazione della C.I.L.A. tardiva, compreso oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc.: € 2.500,00;
- Stima delle spese tecniche per l'ottenimento della Dichiarazione di Rispondenza degli impianti dell'immobile ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i. di cui al punto "impianti" della presente relazione: € 1.300,00;
- Stima delle spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica

dell'appartamento (APE): € 200,00;

- Stima delle spese tecniche per la presentazione della pratica di aggiornamento della situazione catastale dell'appartamento (onorari e spese): € 700,00;

Detrazione totale: € 4.700,00.

L'immobile non possiede la certificazione di abitabilità.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. AREG1078325/2024 del 13/09/2024) per la particella 1010 del foglio di mappa n.137 sulle quali sorge l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato da cui si evince che:

- L'area di cui alla particella 1010 individuata al foglio catastale 137, ricade all'interno della zona omogenea "A2" di cui alla Variante Generale al P.R.G., approvata con D.Dir. 558 e 124/DRU/02 dell'Ass. Territorio ed Ambiente della Reg. Siciliana e ricade nel "Piano Particolareggiato Area Albergheria Ballarò", approvato con D.A.R.T.A. n. 582 del 06.08.93;

- Secondo il sopra citato Piano, nell'area di cui alla particella 1010 individuata al foglio catastale 137 vi ricade un'unità edilizia classificata "Residenze e servizi connessi" modalità d'intervento "Ristrutturazione con conservazione degli elementi di facciata (fronte su via Chiappara al Carmine)", normata dagli artt. 11 e 31 delle Norme d'Attuazione del Piano che si allegano al presente;

- Ai sensi dell'art.31 le destinazioni d'uso riguardo all'edilizia residenziale, non interessata cioè da destinazioni a servizi pubblici, va precisato che in essa sono sempre consentite, oltre le abitazioni, negozi, depositi e botteghe artigiane, pubblici esercizi, limitatamente al piano terreno, uffici privati, locande, alberghi, pensioni, case di riposo, ai piani superiori;

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28/2/1985, n. 47.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio Aste.Click del Gruppo Edicom,

fra i quali, www.asteannunci.it.

- 10) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti, alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo.

L'immobile è occupato da soggetti terzi in assenza di titolo. La custodia, pertanto, percepisce un canone mensile di € 190,00 a titolo di indennità di occupazione, giusta autorizzazione del G.Es. del 02/06/2024.

- 11) L'immobile 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.Es. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode giudiziario *Avv. Alba Tranchina*, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (tel. 091580922 email avvtranchina.esecuzioni@gmail.com).

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

Si precisa infine che, le visite saranno consentite esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni che qui di seguito si indicano:

- la visita sarà consentita esclusivamente alla persona che ha presentato la relativa richiesta e con la partecipazione di eventuali accompagnatori;
- l'appuntamento si riterrà formalizzato, previo conferma a mezzo e-mail - in risposta a quella inviata dal custode, allegando sempre fotocopia del documento d'identità in corso di validità sia del richiedente sia degli accompagnatori;
- le richieste di visita, senza la dovuta conferma a mezzo e-mail, con allegati i predetti documenti, non saranno prese in considerazione;
- il richiedente dovrà tempestivamente avvisare il custode, nel caso in cui non potrà essere presente, per qualsiasi ragione, al prefissato appuntamento;
- l'interessato e gli eventuali accompagnatori dovranno rispettare rigorosamente la data e l'orario di visita comunicato, esclusivamente a mezzo e-mail, dal Custode;
- la visita dovrà svolgersi alla costante presenza del custode giudiziario o del suo delegato; inoltre ai visitatori non è consentito spostarsi autonomamente da un ambiente all'altro e toccare le superfici (quali, a titolo esemplificativo, arredi, porte, finestre, maniglie, muri, ecc.);
- il mancato rispetto delle suddette prescrizioni legittimerà il custode a negare l'accesso

al visitatore.

Le richieste di visita dovranno essere effettuate almeno 15 giorni prima della data fissata per la vendita.

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

14) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetria e fotografie del compendio immobiliare pignorato - sui siti internet www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio Aste.Click del Gruppo Edicom, fra i quali, www.asteannunci.it. Altresì, tramite il servizio di messaggistica (SMS) denominato "Eurema Aste", saranno inviati un minimo di mille SMS geolocalizzati di interesse per l'asta agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.

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, 26/05/2025

Il professionista delegato
Avv. Alba Tranchina

