

TRIBUNALE DI PALERMO**Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari****Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 244/2022, delegata per le operazioni di vendita all'Avvocato Calogero Pisciotta (Delega n. 141/2025), con studio in Palermo, Via Dante n.58/A,

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

Il professionista delegato Avv. Calogero Pisciotta,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Edicom;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;
- vista la relazione di stima predisposta dall'Esperto Stimatore Ing. Cinzia Desi;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;

AVVISA CHE

il giorno 10 febbraio 2026 alle ore 10:00, presso la Sala Aste della società Gruppo Edicom spa, sita in Palermo, Via Generale Arimondi n. 2q, 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 seguente **lotto unico**:

intera proprietà superficiaria dell'appartamento sito in Terrasini (Pa), piazza Giacomo Saputo n.11, piano rialzato, individuato al Catasto Fabbricati di Terrasini (PA) al foglio 4, particella 1054 subalterno 3, con posto auto nel parcheggio collettivo al piano seminterrato con accesso da via Giacomo Saputo n.12, individuato nell'intero al Catasto Fabbricati di Terrasini (PA) al foglio 4, particella 1054 subalterni 16 e 18. Composto da salone, due camere da letto, cucina, w.c. bagno, ripostiglio e corridoio, due balconi, uno dei quali chiuso a veranda, e due aree esterne a villetta, di cui soltanto una accessibile dall'appartamento, per una superficie utile pari a 93,75 mq. circa e superficie commerciale dell'immobile pari a 114,00 mq. circa. Confinante a sud est con stradella di accesso condominiale, a nord est con androne e vano scala condominiale e nord ovest con area esterna del fabbricato con sud ovest con proprietà Istituto Autonomo Case Popolari di Palermo (particella 1129). L'immobile nella consistenza attuale non è conforme né ai dati catastali, né alla planimetria catastale presentata il 04.04.1987, in quanto non sono dichiarate le due aree a villetta di pertinenza esclusiva dell'appartamento (individuate in maggiore consistenza dal subalterno 1, censite come bene comune ad altre unità immobiliari), né la veranda. Di conseguenza, i dati catastali attribuiti all'immobile non sono conformi allo stato di fatto. Nel corpo della perizia di stima a firma dell'Ing. Cinzia Desi, versata in atti e pubblicata sui siti autorizzati unitamente al presente avviso di vendita, sono riportate, a pagina 13, la planimetria catastale e la planimetria dello stato di fatto dell'appartamento, con evidenziate le difformità.

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 € **84.000,00**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € **63.000,00** (**prezzo base detratto il 25%**).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a € 2.000,00.

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 antecedente la vendita**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Calogero Pisciotta, in Palermo via Dante n.58/A.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Calogero Pisciotta, in Palermo via Dante n.58/A., dalle ore 17.00 alle ore 19.00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9.30 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 dall'aggiudicazione;
- 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 **“PROCEDURA ESECUTIVA RIF. N. 244/2022 TRIB 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 per la quale ciascuno offerente partecipa.

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

B) OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Società Gruppo Edicom spa

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, **entro le ore 13:00 del giorno antecedente 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 www.garavirtuale.it.

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e s'intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

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

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

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

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

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

- il numero del lotto e la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;

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

- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

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

- la data, l'ora, il numero di CRO 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 “PROCEDURA ESECUTIVA RIF. N. 244/2022 TRIB PALERMO – LOTTO UNICO”, intrattenuto presso Credem e recante codice iban IT58R0303204605010001143072;**

- 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 deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite contact center dedicato, è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

E-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it;

Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it;

Attraverso il personale presente presso il Punto Informativo del Tribunale - ove presente;

Tramite lo staff presente presso la Sala Aste Telematica della società Edicom - ove presente.

Il servizio di Help Desk telefonico è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 ed è raggiungibile al numero di telefono 041 8622235.

L'offerta è inefficace se 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 a quanto previsto nel presente avviso.

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 all'esito della gara, 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 10 febbraio 2026, alle ore 10:00**, presso la Sala Aste di Gruppo Edicom spa, sita in Palermo, Via Generale Arimondi n. 2q, nonché in via telematica tramite la piattaforma 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 al portale almeno trenta minuti prima dell'inizio delle

operazioni di vendita, con le credenziali personali fornite dal gestore, in base alle istruzioni ricevute sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed effettuando i rilanci attraverso il portale stesso. A tal fine gli offerenti telematici riceveranno un invito a connettersi al proprio portale, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, da parte del gestore della vendita telematica. Detto invito sarà inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Si precisa che sarà cura del professionista delegato verificare la validità delle offerte presentate, anche per quanto attiene la 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 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 potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal sig. 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.

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. 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 sulla migliore offerta, 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, 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. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, secondo le modalità di accesso al portale sopra indicate, tutti gli utenti le cui offerte digitali saranno ritenute valide e/o efficaci, mentre, tramite presenza fisica in Sala Aste davanti il professionista delegato, tutti gli offerenti analogici 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 sulla migliore offerta valida ed efficace, 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 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, sempre laddove la migliore offerta valida ed efficace risulti inferiore al prezzo base, disporrà l'aggiudicazione a favore dell'unico offerente soltanto ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € **2.000,00.**

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 2 minuti successivi, fatte salve le seguenti precisazioni. 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) e sempre che la migliore offerta risultante all'esito della gara non sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso. In tale ultimo caso, in particolare, l'aggiudicazione verrà disposta soltanto ove il Delegato ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

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, 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).

In definitiva, si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza 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 (che, a pena di decadenza, non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione) o, in difetto d'indicazione, entro giorni 120 dall'aggiudicazione (che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), tramite bonifico bancario sul conto intestato a **“PROCEDURA ESECUTIVA RIF. N. 244/2022 TRIB PALERMO”**, intrattenuto presso Credem e recante codice iban IT58R0303204605010001143072, con la causale **“Proc. Esec. Imm. n. 244/2022 RGEs. - versamento saldo prezzo lotto unico”**, ovvero mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a **“PROCEDURA ESECUTIVA RIF. N. 244/2022 TRIB PALERMO – 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 **“PROCEDURA ESECUTIVA RIF. N. 244/2022 TRIB PALERMO”**, intrattenuto presso Credem e recante codice iban IT58R0303204605010001143072, con la causale **“Proc. Esec. Imm. n. 244/2022 RGEs. versamento spese lotto unico”** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“PROCEDURA ESECUTIVA RIF. N. 244/2022 TRIB PALERMO - 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.

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 le 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 - che, con la presentazione dell'offerta, si dichiara informato sul contenuto e sulle prescrizioni dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita, nonché sulle descrizioni contenute nell'elaborato peritale in ordine agli impianti - 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, essendo dispensata la procedura esecutiva dalla relativa produzione. A tal fine, con la presentazione dell'offerta, l'aggiudicatario manifesta, anche implicitamente, di volere assumere direttamente detta incombenza.

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla consulenza tecnica predisposta dall'Esperto Stimatore, Ing. Cinzia Desi, pubblicata sui siti di pubblicità suppletiva unitamente al presente avviso di vendita e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta.

In particolare, l'Esperto Stimatore ha evidenziato che l'immobile oggetto di vendita insiste in un edificio di edilizia economico – popolare, realizzato in forza della concessione edilizia con contributo n. 20/84 del 27.06.1984, dichiarato abitabile in data 04.04.1989, come riportato nel verbale di assegnazione di alloggi da cooperativa del 16.11.1989 (il certificato di abitabilità, però, non è stato reperito). L'appartamento è difforme dal progetto autorizzato in quanto sono state accorpate all'immobile due aree esterne, è stata realizzata una veranda con cucina ed è stata modificata la distribuzione interna. La veranda e la cucina lì realizzata non possono essere regolarizzati, per cui vanno rimosse, mentre le altre opere abusive possono essere regolarizzate dall'aggiudicatario avvalendosi dell'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/2001 e successiva presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità. I costi per la regolarizzazione delle opere abusive sanabili e per la demolizione delle opere abusive non sanabili si stimano complessivamente pari a 6.300,00 euro circa; tali costi sono stati detratti dal valore di stima. L'immobile non è dotato dell'attestato di prestazione energetica. Il costo per la redazione dell'attestato si stima pari a 200,00 euro circa. Sono, dunque, a carico dell'acquirente gli oneri relativi alla regolarizzazione delle difformità edilizio-urbanistiche dell'immobile (il cui costo è stato stimato complessivamente in € 6.300,00 circa), gli oneri relativi alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (i cui costi sono stati stimati in € 200,00 circa) e gli oneri relativi alla regolarizzazione catastale (i cui costi sono stati stimati in € 1.000,00 circa). Come si evince dalla risposta fornita dall'Esperto Stimatore al "QUESTITO N. 10 ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO", contenuto

nella perizia di stima, <<L'immobile è stato realizzato a seguito della convenzione edilizia del 07.05.1984 tra il Comune di Terrasini e la Cooperativa Edilizia Esperanto Soc. Coop. a r.l., trascritta il 25.05.1984 ai nn. 21607/17909 (in allegato n. 10.2), e secondo quanto stabilito nella convenzione, i titolari di diritti dell'immobile sono tenuti ad accettare e rispettare tutti gli oneri, gli obblighi e le limitazioni previsti dalle Leggi 865/1971 e D.P.R. n.1035 del 1972. Inoltre sono tenuti anche ad accettare e rispettare tutti gli oneri ed obblighi richiamati dalla precitata convenzione edilizia del 07.05.1984 e dalla successiva rettifica del 11.06.1984, tra i quali si evidenziano i seguenti:

- l'obbligo di inserire negli eventuali atti di trasferimento la clausola, da riportare anche nella nota di trascrizione, con la quale gli aventi causa degli assegnatari si accollano in solido con la Cooperativa l'obbligo di corrispondere al proprietario espropriato eventuali conguagli e differenze di denaro dovute, come riportato in maggiore dettaglio all'articolo 4 della convenzione edilizia citata, pena la decadenza della concessione del diritto di superficie. In particolare, come riportato all'articolo 4 della convenzione *“La mancata osservanza da parte degli assegnatari degli alloggi e loro aventi causa, dell'obbligo di inserire la sopracitata clausola negli eventuali atti successivi di vendita, comporterà gli effetti di cui sopra nei confronti degli assegnatari stessi e loro aventi causa. Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 c.c.”;*

- ai sensi dell'articolo 15 della convenzione, decorsi 20 anni dal rilascio del certificato di agibilità, l'alienazione dei diritti dell'immobile è così regolata: *“il proprietario può venderlo a chiunque o costituire su di esso diritti reali di godimento, con l'obbligo di pagare al Comune che a suo tempo ha ceduto l'area, la somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisto stabilito dalla presente convenzione, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT. Detta differenza è valutata*

dall'U.T.E. e viene riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro che provvede al versarlo al comune";

- ai sensi dell'articolo 16 della convenzione, decorsi 20 anni dal rilascio del certificato di agibilità la locazione dell'immobile è così regolata: "Il versamento della somma di cui al precedente art.14 può essere effettuato, decorso il termine dei 20 anni direttamente dal proprietario al Comune, indipendentemente dalla vendita dell'alloggio. Dal momento in cui la somma è stata corrisposta, a prescindere dalla vendita dell'alloggio, il proprietario può dare l'alloggio in locazione a chiunque ed il relativo canone sarà stabilito contrattualmente con il locatario secondo la legge che regola il canone di locazione degli immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, in vigore dalla data della stipula dell'atto di locazione". L'articolo 14 della convenzione, relativo all'alienazione a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, prevede che questa avvenga "tenendo conto dello stato di conservazione, della costruzione, del valore dell'area su cui esso insiste, determinato ai sensi dell'art. 16 della Legge 22/10/1971 n. 865 e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo degli oneri delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario";

- ai sensi dell'articolo 18 della convenzione, "l'acquirente si obbliga nei confronti del Comune ad inserire in tutti gli atti di assegnazione ai propri soci delle singole unità immobiliari, delle pertinenze e parti comuni le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi previste nei precedenti articoli. Negli atti di cessione degli alloggi dovranno essere inserite clausole da riportare nella nota di trascrizione in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare quanto stabilito nel presente atto e si impegna a non usare e disporre dell'alloggio in contrasto con la disposizione di cui ai precedenti articoli del presente atto. Le clausole in questione dovranno essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 c.c. Copia autentica di

ciascuna nota, comprendente dette clausole, sarà inviata al Comune dal venditore a mezzo di lettera raccomandata entro 60 giorni da ogni trasferimento”.

Per completezza si rappresenta che in ossequio alle successive modifiche normative e giurisprudenziali intervenute, il Comune di Terrasini ha stipulato singolarmente con aventi causa degli originari assegnatari una “convenzione di integrazione e modifica per l’edilizia economica e popolare stipulata ai sensi dell’art. 35 della legge n.865 del 22.10.1971, per la concessione e regolamentazione di diritto di proprietà e per la rimozione dei vincoli di cui al comma 49/bis dell’art. 31 della legge n. 4487/98” (in allegato n.13). Non risulta, però, che siano state fatte modifiche alla convenzione relative al bene pignorato. Non risulta dal titolo di proprietà, né dalla certificazione notarile agli atti e dal successivo aggiornamento, né dalla certificazione urbanistica, né dalla certificazione catastale, la presenza di ulteriori pesi o oneri gravanti sul bene, quali censo, livello o usi civici>>.

Per un più approfondito esame dei profili attinenti alla regolarità del bene dal punto di vista edilizio e urbanistico, si rimanda alla risposta fornita dall’Esperto Stimatore al “QUESITO N. 6” nella perizia di stima su citata (cfr. pagine 16 e ss. perizia di stima), il cui contenuto deve intendersi interamente trascritto nel presente avviso e che, essendo pubblicata unitamente allo stesso, si dà per conosciuta al momento della presentazione dell’offerta.

Per quanto occorrer possa, si precisa che 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 sul sito internet astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

10) L’immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, meglio e più specificatamente descritto nella relazione del perito in atti,

alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze, accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e nella determinazione del prezzo. Si precisa che **il lotto unico è occupato**.

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 che verranno cancellate ai sensi e nei limiti prescritti dal menzionato art. 586 c.p.c. 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, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Calogero Pisciotta, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (*tel. 091321311 – fax 0915640957 – email pisciotta.avvocato@gmail.com – pec avvocatopisciotta@legalmail.it*).

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

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

14) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell’ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato, ove esistenti - sul sito internet astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

È altresì previsto il servizio di messaggistica (SMS) denominato “EUREMA ASTE” tramite l’invio di minimo mille sms 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, 17/11/2025



Il Professionista Delegato

Avv. Calogero Pisciotta

