

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione *dott. Valentina Imperiale*

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 247/2022, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. *Alessandro Majorca* (Delega n. 16/2025), con studio in Palermo, Via Emanuele Notarbartolo n. 5,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

senza incanto

con modalità telematica sincrona mista

PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

Il professionista delegato Avv. Alessandro Majorca

- 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 la società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. (www.astetelematiche.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.;
- 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 19 dicembre 2025 alle ore 12.00, presso la Sala Aste telematiche della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a, sita in Palermo, via Noto, 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.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 Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. (www.astetelematiche.it)**, del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: piena proprietà di immobile per civile abitazione (appartamento) ubicato in Palermo, via Andrea Raia n. 5, piano secondo, scala A, int. 6, senza ascensore. Composto da 4,5 vani catastali per una superficie commerciale pari a mq 89,07, composto da salone/pranzo, cucina abitabile con verandina annessa, una camera matrimoniale, una cameretta, un w.c. con doccia e ripostiglio. Censito al C.F. del Comune di Palermo al fg. 83, p.lla 1026, sub 6, vani 4,5, cat. A3, superficie catastale mq.89 Rendita di Euro 255,65

L'immobile è occupato dai debitori esecutati.

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 pari ad euro **79.869,00** (euro settantanovemila ottocentosessantanove/00) corrispondente al prezzo di stima già decurtato

del 5% in conformità all'ordinanza di delega; l'offerta minima efficace, ai sensi dell'art. 571 e 572 c.p.c., è pari ad euro **59.900,00** (euro cinquantanovemila novecento /00).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad € 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 data della vendita e quindi entro le ore 13,00 del giorno 18 dicembre 2025**), presso lo studio del Professionista delegato in Palermo via Emanuele Notarbartolo n. 5.

Il deposito potrà essere effettuato (previo appuntamento telefonico 3470969585) presso lo studio legale dell'Avv. Alessandro Majorca, in Palermo, via Emanuele Notarbartolo n. 5, dalle ore alle ore 9.00 alle 12.00 e dalle 16.00 alle 18.00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9.00 fino alle ore 13.00.

Non sarà consentito l'ingresso in studio per il deposito della busta in violazione delle normative sanitarie vigenti.

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 e di ogni altra informazione inerente alle modalità e alle condizioni della vendita e allo stato di fatto e di diritto del bene staggito, come desumibili dal fascicolo d'ufficio, 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 "**TRIB. PA - PROC.ES. N. 247/2022 RG.ES 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: a la società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**
(www.astetelematiche.it)

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.astetelematiche.it).

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

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

Non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4° D.M. n. 32/15 a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena d'invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone).

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

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero del lotto e la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;
- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. **Il bonifico deve indicare la causale "versamento cauzione 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 deve pervenire entro l'apertura delle buste). 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 “PROC. ES. IMM. N. 247/2022 TRIB. PALERMO”, intrattenuto presso Banca Credem S.p.a. e recante codice iban IT95B0303204605010001087128

- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati al presente avviso per l'offerta analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione (in luogo dell'assegno), in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi.

Se l'offerta è presentata da più persone dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.

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

- e-mail: vendite: venditeimmobiliari@astegiudiziarie.it
- Chat online disponibile sul portale www.astetelematiche.it
- Attraverso il personale presente presso il Punto Informativo del Tribunale – ove presente.
- Tramite lo staff presente presso la Sala Aste Telematica di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. – ove presente

Il servizio di Help Desk telefonico è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 ed è raggiungibile al numero di telefono 0586/20141.

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 19 dicembre 2025, alle ore 12**, presso la Sala Aste telematiche della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., sita in Palermo, via Noto, 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.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.astetelematiche.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 procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato

all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

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

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

§§§§

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

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti online e/o presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara sincrona mista.

Al riguardo, si precisa quanto segue:

In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) - contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione della migliore offerta**, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso

in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 2.000,00 (euro duemila/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 *1 (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 non

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 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 **"PROC. ES. IMM. N. 247/2022 TRIB. PALERMO"**, intrattenuto presso Banca Credem S.p.a. e recante codice iban IT95B0303204605010001087128, **con la causale "Proc. Esec. Imm. n. 247/2022 RG Es. versamento saldo prezzo lotto unico"**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"PROC. ES. IMM. N. 247/2022 TRIB. PALERMO – 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 **"PROC. ES. IMM. N. 247/2022 TRIB. PALERMO"**, intrattenuto presso Banca Credem S.p.a. e recante codice iban IT95B0303204605010001087128, **con la causale "Proc. Esec. Imm. n. 247/2022 RGEs. versamento spese lotto unico"** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"PROC. ES. IMM. N. 247/2022 TRIB. PALERMO – saldo prezzo 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.

Si precisa che, **entro il termine per il versamento del saldo prezzo**, l'aggiudicatario, a **pena di decadenza dall'aggiudicazione**, dovrà consegnare al delegato la dichiarazione scritta di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c., secondo il modello che sarà messo a disposizione dal delegato in sede di aggiudicazione.

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

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

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

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

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

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto Arch. Alessandra Gambino ove, tra l'altro, è stato rilevato quanto segue:

"L'immobile è stato costruito a totale carico della Regione Siciliana in base alla L.R. 19/05/1956 n. 33- assunto nella consistenza del patrimonio della Regione Siciliana scheda n. 104- (All.03), probabilmente in data antecedente al 01/09/1967, come dichiarato in sede

di cessione dell'alloggio dal Dott. Gaetano Giambra, nella qualità di rappresentante per l'Atto dell'Amministrazione Siciliana.

La sottoscritta ha richiesto di potere effettuare l'accesso agli atti all'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) il quale con nota 5315 del 03/04/2024 ha risposto che negli archivi dell'ufficio non è stato possibile riscontrare alcun elaborato tecnico relativo all'unità in questione (All.08).

Rappresentava in oltre che l'alloggio di che trattasi rientra tra gli alloggi ERP (ex case popolari) per i quali il Comune di Palermo ha rilasciato il certificato di abitabilità prot. 4806/1 in data 12/10/1987 (All.08.1)

Anche il Demanio della Regione Siciliana(al quale la sottoscritta ha richiesto informazioni), a tutt'oggi proprietaria dell'area di impianto su cui sorge l'edificio, con nota n. 25847 del 27/06/2024 ha rappresentato che l'ufficio non è in possesso di alcuna documentazione grafica e di progetto riguardante l'immobile. (All. 09)

Si rileva che successivamente alla realizzazione della costruzione, dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali storiche del 1987 e del 1968 (che è presumibilmente quella di impianto), sono state realizzate le seguenti opere: modifiche della distribuzione interna, realizzazione di veranda e demolizione della muratura di tompagno e rimozione dell'apertura tra veranda e cucina, chiusura di un'apertura tra salone e veranda.

In data 26/10/2016 prot. 1793147, è stata presentata una Cila tardiva ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01 ed art. 3, co. 6 - L.R. 16/16 e ss.mm.e ii. (Per opere art. 3, co. 2 lett. a) / p) della L.R. 16/16 e ss.mm.e ii., per diversa distribuzione degli spazi interni mediante l'abbattimento di tramezzi divisori e la ricostruzione di tramezzi divisori e la ricostruzione di tramezzi divisori. Opere di ripristino intonaci e porzioni di pavimentazione connesse all'intervento.

Come rappresentato nel paragrafo in risposta al quesito 3, sebbene lo stato attuale dei luoghi sia conforme alla planimetria catastale attuale, tuttavia si sono riscontrate delle difformità con le planimetrie catastali storiche del 1987 e del 1968 per cui la Cila tardiva presentata non è sufficiente a sanare le difformità riscontrate in particolar modo la demolizione della muratura di tompagno e rimozione dell'apertura tra veranda e cucina, chiusura di un'apertura tra salone e veranda, nonostante la sola diversa distribuzione interna sia regolarizzabile con la Cila tardiva.

La difformità riguardante l'eliminazione del muro di tompagno esterno, tra cucina e veranda, e il collegamento diretto tra questi ambienti, non è regolarizzabile in quanto costituisce un aumento della superficie utile dell'appartamento. Per regolarizzare la chiusura del vano tra veranda e soggiorno occorrerebbe (oltre all'assenso del condominio, in quanto facente parte del prospetto) una SCIA in sanatoria, che risulta anti economica per la tipologia di abuso realizzato. Pertanto, occorrerà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi, che ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera D della LR. 16/16 modificato dall'art. 4 della LR 23/21, è attività in edilizia libera, per cui non sarà necessaria alcuna pratica edilizia (se non una comunicazione ai vigili urbani nel caso di produzione e conferimento di sfabbricidi per apertura e chiusura cantiere).

*I costi per il ripristino della parete con relativo infisso, e per il ripristino dell'infisso tra il soggiorno e il balcone della veranda vengono stimati forfettariamente in **euro 3.500,00**.*

Ai fini della regolarizzazione delle modifiche interne già operate si rappresenta quanto segue:

- la precedente Cila tardiva di cui al prot. 1793147 del 26/10/2016 non è valida, poiché vi sono rappresentate delle modifiche che non potevano essere regolarizzate con la Cila tardiva (vedi aumento di superficie utile);

- in oltre la cameretta non rispetta i requisiti minimi abitativi stabiliti dal Regolamento Tipo Edilizio Unico (art. 2, legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e s.m.i.- art.29, legge regionale 13 agosto 2020, n.19 e s.m.i), che stabilisce che nei locali di abitazione deve essere garantita

una superficie di almeno mq. 9,00 per i locali abitabili (camere, locali pranzo, studi). La cameretta presente ha una superficie di c.ca 6,70 mq e, poiché il tecnico deve asseverare le condizioni di igiene e salubrità degli ambienti, nonché il rispetto delle Leggi e dei Regolamenti vigenti, la precedente Cila, non può anche per questo ritenersi valida.

- non risulta regolarizzata la sola chiusura della veranda come struttura precaria, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/03 con il pagamento degli oneri previsti.

Pertanto ai fini della regolarizzazione delle modifiche interne già operate occorrerà dichiarare nulla la precedente Cila Tardiva di cui al prot. 1793147 del 26/10/2016, procedere al ripristino delle opere non regolarizzabili, (posto che si adegui altresì la cameretta alle misure minime previste dal regolamento edilizio, o si destini la stessa a ripostiglio lasciando l'attuale configurazione interna), e ripresentare una nuova Cila tardiva.

*I costi vengono stimati in complessivi **euro 2.700,00***

<i>diritti per presentazione Cila tardiva</i>	<i>€ 200,00</i>
<i>sanzione per presentazione Cila tardiva</i>	<i>€ 1.000,00</i>
<i>spese per compensi tecnico abilitato</i>	<i>€ 1.500,00</i>

*Per quanto riguarda la regolarizzazione della sola veranda ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/03 il costo stimato è pari a complessivi **euro 733,75***

<i>diritti per presentazione art. 20 tardivo</i>	<i>€ 150,00</i>
<i>oneri per chiusura a veranda € 25,00xmq 3,35</i>	<i>€ 83,75</i>
<i>spese per compensi tecnico abilitato</i>	<i>€ 500,00</i>

*I costi complessivi per la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile ammontano a complessivi **euro 5.933,75** che verranno detratti dal valore di stima.*

Si rappresenta che dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in ZTO B4b (tav. 5013 del PRG), che comprendono le restanti parti di territorio urbanizzate sulla base di piani di edilizia economica e popolare o sovvenzionata dove sono consentiti gli interventi di cui al cap.7 comma 1 e 2, delle Norme tecniche di attuazione (NTA) e nello specifico: ad esclusione degli edifici classificati netto storico, nelle zone B0 gli interventi ammessi sono

quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione dei manufatti edilizi, nelle sole zone B4b, e la nuova edificazione, nelle zone B4a e B4b, sono consentite solo previa formazione di piani particolareggiati e con una densità fondiaria non superiore a 3 mc/mq”.

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.

Le relazioni su citate potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet (in cui viene pubblicizzata la vendita.

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.

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 al Custode Giudiziario Avv. Alessandro Majorca, contattandolo tramite e-mail (amajorca@hotmail.it).

Si precisa che eventuali richieste di visita ai compendi immobiliari 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.

Sarà necessario rispettare la eventuale normativa emergenziale vigente alla data della visita.

13) Salvo il caso in cui il bene sia occupato da terzi in virtù di un 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.

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 29 ottobre 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Alessandro Majorca