

TRIBUNALE DI PALERMO**Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari****Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n.290/2023, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Marco Reina (Delega n.120/2025), con studio in Palermo Via Notarbartolo n.5

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**SENZA INCANTO****CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA****II ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il professionista delegato Avv. Marco Reina, con studio in Palermo, Via Notarbartolo n.5,

- 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 Astalegale.net s.p.a. (www.spazioaste.it);

- visti gli atti della procedura;

- visti gli artt. 569 e seguenti 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.;

- considerato che nell'elaborato peritale di stima il nominato Esperto, Arch. Anna Lia Morici, ha accertato che per l'immobile, realizzato in assenza di titoli abilitativi edilizi, è stata inoltrata Istanza di Condonò ai sensi della L. 326/03 prot. 20253 presentata il 6/12/2004 e non definita e che dall'esame della pratica è emerso che l'iter istruttorio per l'ottenimento del titolo abilitativo non risulta definibile, in quanto l'area in cui è stato realizzato il corpo di fabbrica ricade all'interno della fascia di rispetto di ml 60,00 dall'autostrada A29 Palermo-Mazara del Vallo (D.M. 1404 dell'1.04.1968), nella quale il vincolo, imposto in data antecedente all'esecuzione delle opere, prescrive l'inedificabilità assoluta;

- considerato, altresì, che nell'elaborato peritale l'Esperto ha rilevato che il parere dell'amministrazione sull'istanza di condono (ex art. 33 L. n. 47/1985) non potrebbe essere che negativo e che il fabbricato abusivo non risulta regolarizzabile dal punto di vista urbanistico;
- considerato che l'Esperto ha ritenuto che il fabbricato abusivo non risulta sanabile ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47 e non può essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico;
- considerato, inoltre, che l'Esperto ha accertato che ad oggi l'immobile non è gravato da alcun Decreto di Demolizione e ha verificato la collocabilità del bene sul mercato, tenendo conto dell'alea legata alla condizione di insanabilità (ad es. per la potenziale sopravvenienza dell'ordine di demolizione) e di futura incommerciabilità per atto *inter vivos*;
- considerato che pertanto nella relazione tecnica di stima il nominato Esperto, Arch. Anna Lia Morici, ha eseguito la stima del valore d'uso dell'immobile abusivo, nelle condizioni di fatto e di diritto in cui versa, ipotizzando una stima pari al valore d'uso dell'immobile per circa un ventennio;
- preso atto dell'infruttuoso esperimento della vendita senza incanto del 16/10/2025;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del bene pignorato;
- ritenuto, pertanto, che occorre procedere alla vendita fissando un prezzo base inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello precedente;

AVVISA CHE

il giorno **19 dicembre 2025, alle ore 17:00**, presso la Sala Aste della società Astalegale.net s.p.a., sita in Palermo, Via Principe di Belmonte n.103/C, piano secondo, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.spazioaste.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 Astalegale.net s.p.a. (www.spazioaste.it) del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: valore d'uso dell'immobile di tipologia A/7 (abitazione in villini), ubicato nel Comune di Terrasini, in Contrada Frà Ludovico N.23 (ex Contrada Bagliuso). Composto da un ampio vano di ingresso verandato sul lato Est, un vano disimpegno, due camere sul lato Ovest, un w.c. doccia, una camera con annesso vano disimpegno sul lato Nord, un w.c. esterno, un'area esterna con parziale tettoia ed un locale deposito esterno. Confini: il lotto di pertinenza confina a Nord con stradella parallela al lato Sud dell'autostrada A29 Palermo-Mazara del Vallo, a Est con terreno individuato dalla particella 618 e con terreno individuato dalla particella 259, a Sud con terreno individuato dalla particella 433 e ad Ovest con stradella interpoderale individuata dalla particella 1202. Censito al C.F. del Comune di Terrasini al foglio 7, p.lla 1233. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde all'identificazione catastale in ordine a modifiche alla distribuzione interna consistenti nella chiusura del portico per la realizzazione di due vani destinati ad abitazione e nella realizzazione di un vano esterno destinato a locale di sgombero. Per l'immobile, realizzato in assenza di titoli abilitativi edilizi, è stata inoltrata Istanza di Condono ai sensi della L. 326/03 prot. 20253 presentata il 6.12.2004 ad oggi non definitiva. Dall'esame della pratica è emerso che l'iter istruttorio per l'ottenimento del titolo abilitativo non risulta definibile in quanto l'area in cui è stato realizzato il corpo di fabbrica ricade all'interno della fascia di rispetto di ml 60,00 dall'autostrada A29 Palermo-Mazara del Vallo (D.M. 1404 dell'1.04.1968) nella quale il vincolo, imposto in data antecedente all'esecuzione delle opere, prescrive inedificabilità assoluta. Ne consegue che il parere dell'amministrazione sull'istanza di condono (ex art. 33 L. n. 47/1985) non potrebbe essere che negativo e che il fabbricato abusivo non risulta regolarizzabile dal punto di vista urbanistico".

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terrasini al foglio 7, particella 1233, P.T., zona censuaria U, categoria A/7, classe 2, vani 5, superficie catastale mq 120, rendita catastale € 387,34.

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 € **35.625,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € **26.718,75** (prezzo base detratto il 25%).

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

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 18 dicembre 2025**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Marco Reina, in Palermo via Notarbartolo n.5, scala B, piano ammezzato.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Marco Reina, in Palermo via Notarbartolo n.5, scala B, piano ammezzato, 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 (termine non soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto);
- 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 **"TRIB. PA. – PROC.**

ESEC. N.290/2023 R.G.Es. - LOTTO UNICO - PROF. DEL. AVV. MARCO REINA" 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: Astalegale.net s.p.a. (www.spazioaste.it)

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno 18 dicembre 2025**, tramite il **modulo web “offerta telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore Astalegale.net s.p.a. (www.spazioaste.it).

L'offerta, che deve essere 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 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.290/2023 R.G.Es. TRIB. PALERMO”, intrattenuto presso Banca Credem S.p.A. e recante codice iban IT39A0303204605010001132199;**
- 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 ore 14:30 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- Tel. 0280030070;
- assistenza online disponibile sul portale Astalegale.net s.p.a. (e sul sito www.spazioaste.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 il lotto unico (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 17:00**, presso la Sala Aste della società Astalegale.net s.p.a., sita in Palermo, Via Principe di Belmonte n.103/C, piano secondo, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.spazioaste.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.spazioaste.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

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

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

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita comparando all'indirizzo indicato dinanzi al professionista delegato che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti con modalità telematica.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore 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 (termine non soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto) 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 (termine non soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto) 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 due minuti successivi, 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 a 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 (termine non soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto) 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 (termine non soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto) dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a **“PROCEDURA ESECUTIVA Rif. N.290/2023 TRIB. PALERMO”**, intrattenuto presso Banca Credem S.p.A. e recante codice iban IT39A0303204605010001132199, con la causale **“PROC. ESEC. IMM. n.290/2023 R.G.ES. TRIB. PA. - VERSAMENTO Saldo PREZZO LOTTO UNICO”**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“PROC. ESEC. IMM. N.290/2023 R.G.ES. TRIB. PA. – saldo prezzo lotto unico”**, da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a ***“PROCEDURA ESECUTIVA RIF. N.290/2023 TRIB. PALERMO”***, intrattenuto presso Banca Credem S.p.A. e recante codice iban IT39A0303204605010001132199, con la causale ***“PROC. ESEC. IMM. N.290/2023 R.G.ES. TRIB. PA. - VERSAMENTO SPESE LOTTO UNICO”*** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a ***“PROC. esec. IMM. N.290/2023 R.G.ES. TRIB. PA - SPESE LOTTO UNICO”***, da consegnare al professionista delegato.

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

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.

Si specifica che quanto versato dall'aggiudicatario sarà prioritariamente imputato ad accessori e spese e solo successivamente a prezzo.

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 dal nominato Esperto Arch. Anna Lia Morici ove, tra l'altro, è stato rilevato quanto di seguito riportato:

“Dagli accertamenti effettuati, dalla documentazione reperita dalla scrivente e dai documenti che i debitori eseguiti hanno consegnato in sede di sopralluogo si è desunto che:

- il fabbricato pignorato è stato costruito nell'anno 2001 in assenza di titoli abilitativi edilizi;

- la particella 1233, individuata al foglio 7, sulla quale insiste l'immobile pignorato, secondo la zonizzazione del P.R.G. del Comune di Terrasini, ricade in Z.T.O. 'E4' verde agricolo inedificabile per effetto del vincolo aeronautico in altezza (D.M.n°3/15 del 20.01.1985) ricadente all'interno della fascia di rispetto di ml 60,00 dall'autostrada A29 Palermo-Mazara del Vallo (D.M. 1404 dell'1.04.1968) (Allegato 10);

- in data 6.12.2004 è stata inoltrata istanza di condono edilizio prot. n. 20253 ai sensi della Legge 326/03 per la realizzazione di fabbricato ad uso residenziale avente superficie utile di mq 46,90 e superficie non residenziale di mq 50,34 con un'oblazione autodeterminata dell'importo di € 7.710,00 e una anticipazione degli oneri concessori di € 2.120,25;

- dal modulo inoltrato (All. 11) risulta che sono stati allegati all'istanza le attestazioni dei pagamenti relativi all'intera oblazione autodeterminata e all'anticipazione degli oneri concessori, la dichiarazione ai sensi dell'art.4 L.15/68, la documentazione fotografica, la perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e la dichiarazione relativa ai carichi pendenti;

- dalla richiesta di presa visione dell'istanza di condono inoltrata dalla scrivente all'Ufficio Tecnico del Comune di Terrasini è emerso che ad oggi “la pratica di sanatoria edilizia riferita all'immobile sito in Terrasini foglio 7 Particella 1233 non risulta reperibile” (All. 12).

Dal parere tecnico espresso dal responsabile del Servizio Abusivismo e Condoni Edilizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Terrasini Geom. E. Ciullo in merito alla procedibilità della pratica, sulla base dei documenti reperiti ed esibiti dalla scrivente c.t.u., nonché dal parere tecnico acquisito dalla scrivente presso il Responsabile dell'Area Gestione Rete Autostrade A.N.A.S. Sicilia Geom. M.Spinnato, è emerso che esistono motivi ostativi alla definizione dell'iter istruttorio per l'ottenimento del titolo abilitativo in quanto il fabbricato abusivo oggetto di pignoramento non rispetta i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria. I motivi ostativi alla definizione dell'istanza sono:

- l'area in cui è stato realizzato il corpo di fabbrica ricade all'interno della fascia di rispetto di ml 60,00 dall'autostrada A29 Palermo-Mazara del Vallo (D.M. 1404 dell'1.04.1968) nella quale il vincolo, imposto in data antecedente all'esecuzione delle opere, prescrive inedificabilità assoluta;*
- il vincolo opera direttamente e automaticamente, per cui una volta attestata in concreto la violazione del vincolo di inedificabilità, il parere dell'amministrazione sull'istanza di condono non potrebbe essere che negativo trattandosi di opere di cui all'art.33 Legge n.47/1985 ovvero "Opere non suscettibili di sanatoria" per la presenza di vincoli di inedificabilità assoluta imposti nell'area prima della realizzazione degli illeciti.*

Si ritiene, pertanto, che il fabbricato abusivo non risulti sanabile ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47 e non possa essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico e che per effettuare la stima del valore venale dell'immobile non si possa attribuire al fabbricato realizzato abusivamente alcun valore di mercato. In sede di valutazione, nella stima del valore venale dell'immobile, saranno indicati e detratti dal valore di stima i costi di demolizione del fabbricato".

Nell'elaborato peritale predisposto dal nominato Esperto Arch. Anna Lia Morici è altresì indicato che "dai riscontri effettuati in sede di sopralluogo, la situazione

rappresentata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata, presentata in data 11/7/2007 (All. 8), non risulta conforme alla situazione attuale dei luoghi per modifiche consistenti nella chiusura del portico per la realizzazione di due vani destinati ad abitazione e nella realizzazione di un vano esterno destinato a locale di sgombero. In riferimento alla conformità catastale le suddette difformità non risultano regolarizzabili in quanto l'immobile è, ad oggi, oggetto di istanza di condono edilizio non definita".

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al servizio Aste.click offerti dal Gruppo Edicom s.p.a.

10) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, 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.

L'immobile è attualmente occupato.

11) Il lotto unico 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) e gli 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) Visita dell'immobile

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Marco Reina, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento (lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 16:30 alle ore 19:30) (*tel. e fax. 091364000*) o tramite e-mail (*email:avvocatomarcoreina@gmail.com – pec:avvocatomarcoreina@pec.it*).

Si precisa che eventuali richieste di visita al bene immobile 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 e spese della Custodia Giudiziaria, con avvertimento che, in difetto, il Custode giudiziario 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 bene
immobile pignorato - sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e sui
portali collegati al servizio Aste.click offerti dal Gruppo Edicom s.p.a.

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 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Reina