

STUDIO LEGALE
Avv. Roberto Cecala
90141 – Via Noto n. 12 Palermo
Tel.Fax. 091.2514849
Pec.:robertocecala@pec.it
email: robertocecala@hotmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
R.G.Es.n.291/2024 - Delegato: Avv. Roberto Cecala

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 291/2015 Delega n. 229/25 delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Roberto Cecala, con studio in Palermo via Noto 12, promossa da

xxx
contro

Sigg.ri ** e ******

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CENDITA SINCRONA MISTA

I° Esperimento di vendita

Il professionista delegato avv. Roberto Cecala,

- Vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione con cui è stato delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Astelegale.net S.p.A.;

- Visti gli atti della procedura ed i provvedimenti dell'ordinanza di nomina;

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

- Considerato che il creditore procedente ha provveduto sia al pagamento dell'acconto al Professionista Delegato che al pagamento del fondo spese per le spese di pubblicità;

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

AVVISA CHE

Il giorno 23 Luglio 2026 ore 10.00 presso la Sala Aste della società Astelegale.net S.p.A., sita in Palermo, c/o Job Office, via Principe di Belmonte n. 103/C (secondo piano) nonché in via telematica tramite la piattaforma www.spazioaste.it, **procederà alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, secondo l'ordinanza di delega e della**

normativa di cui all'art. 161 ter disp. Att. c.p.c, nonché in base al decreto del Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32, tramite gestore delle vendite telematiche Astelegale.net S.p.A., del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO:

“Piena Proprietà dell'appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via Mammana n. 262, Edificio A, piano quarto, scala E, interno 10, con accesso dal ballatoio comune del piano quarto dell'edificio, porta a sinistra salendo la scala condominiale, con ascensore; l'appartamento è composto da zona di ingresso, soggiorno, due camere, cucina, Wc bagno, Wc doccia con accesso dalla cucina, due ripostigli, corridoio di disimpegno, balcone sito sul lato est, balcone sul lato ovest parzialmente chiuso a veranda.” Riportato al C.F. del Comune di Palermo al foglio 40, p.lla 1984 sub 26, cat. A/2 classe 6 consistenza 6 vani (superficie catastale mq. 129 totale escluse aree scoperte 122 mq) Rendita Euro 387,34,; all'unità immobiliare spetta la comproprietà pro quota di tutte le parti comuni dell'edificio ed all'appartamento è assegnato l'uso di un posto auto, attualmente corrispondente al n. 13 ubicato nell'area destinata a parcheggio; come analiticamente descritto dal CTU nella relazione del 16/09/2025 a cui si rimanda.

La vendita si terrà secondo modalità, condizioni e termini che di seguito si indicano:

Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. è stabilito in € **167.300,00 (euro centosessantasettemilatrecento/00)**;

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c. è pari ad € **125.475,00 (Euro centoventicinquemilaquattrocentosettantacinque/00) (prezzo base detratto il 25%)**.

Il rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti è di € 2.000,00.

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).

Si precisa che una eventuale offerta per persona da nominare, ai sensi 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 esser definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Offerta con modalità analogica (offerta 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 22 luglio 2026 presso lo studio del professionista delegato, avv. Roberto Cecala in Palermo via Noto n. 12.

A tal proposito il deposito potrà essere eseguito presso lo studio del delegato in Palermo via Noto 12 nei giorni feriali dalle ore 09.30 alle ore 12.30 e nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte dalle ore 09.30 alle ore 13.00.

In occasione della presentazione delle offerte il professionista delegato constaterà che le buste siano prive di elementi identificativi e, all'esito, provvederà ad annotare sulla busta le generalità del presentatore dell'offerta, ossia di colui che provvede al deposito, la data di presentazione della busta ed il nome del delegato alla vendita e la data di esame delle offerte. Nessuna altra indicazione sarà apposta alla busta.

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

CONTENUTO DELL'OFFERTA:

L'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la Procedura, l'anno ed il numero di ruolo 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 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 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 eseguite 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 si evince dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza

che dalla 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 " Tribunale di Palermo sez. es. imm. proc. n. 291/24 Lotto Unico" pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

Se persona fisica, copia del proprio documento di identità in corso di validità e del codice fiscale;

Se coniugata, dovrà indicare il proprio regime patrimoniale e, se è in comunione legale dei beni, fotocopia del documento di identità in corso di validità e copia 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 con gli altri offerenti;

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, sarà altresì inefficace 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 una 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 riconsegna dell'assegno presente all'interno dell'offerta e depositato presso lo studio del Professionista Delegato.

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Gestore della Vendita: Società Astelegale.net S.p.A.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, entro le ore 13.00 del giorno 22 luglio 2026 tramite modulo web "offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia che permette la compilazione guidata ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.spazioaste.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 Vendite Pubbliche (PVP) all'indirizzo web: (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) inviandola all'indirizzo pec del ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si 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.

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

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

A norma dell'art 12 ss del DM 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale di € 16,00 da pagarsi a mezzo carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "pagamento 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 indicazione del codice fiscale o la partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del DM 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, ossia il nome del Professionista Delegato.

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 ed il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione, 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 (pertanto l'accredito deve avvenire entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica).

Qualora 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 alla procedura **“ ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 291/2024 R.G.E.S. TRIBUNALE DI PALERMO ”; Banca Unicredit S.p.A. –Iban : IT 90 K 02008 04642 000107379941;**

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

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati nel presente avviso di vendita per l'offerta analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione (in luogo dell'assegno previsto per le offerte cartacee), 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 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.

Per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile avere assistenza contattando il gestore tecnico asta legale.net spa ai seguenti recapiti: Tel. +39 0362 90761; email: info@astalegale.net; pec: astalegale@pec.it.

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

Si precisa che si intende per cauzione non versata anche il caso della cauzione che non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà 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.**

Istanze di assegnazione:

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni dalla data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per se o a favore di un terzo, a norma degli artt. 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 dall'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (e quindi 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.

CELEBRAZIONE DELLA VENDITA:

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo il giorno 23 luglio 2026 alle ore 10.00 presso la Sala Aste di Astalegale.net S.p.A. sita in Palermo c/o job office via Principe di Belmonte 103/C (secondo piano) nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore www.spazioaste.it.

- 1) In presenza di offerte analogiche, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore;
- 2) 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, 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. Per eventuale assistenza si potrà contattare il gestore ai seguenti numeri :

- 3) Per il cittadino: 02 800 300 21
- 4) Per il professionista delegato: 02 800 300 22
- 5) Gli operatori rispondono dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:30.
- 6) email: garaimmobiliare@astalegale.net
- 7) 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.
- 8) 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 analogica (cartacea) parteciperanno alle operazioni di vendita comparando all'indirizzo 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'indicazione dell'offerente.

Il delegato è 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 ed 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 indicato 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 invierà in ogni caso tutti gli offerenti ad 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 brevi di pagamento nel rispetto del 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 rispettare obbligatoriamente 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 si svolgerà in modalità sincrona mista ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti presenti personalmente o online che siano ammessi alla gara.

Si precisa che:

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 inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai credito aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe superare il prezzo base dell'esperimento) e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il professionista delegato procederà all'assegnazione senza dar luogo alla vendita. Qualora non siano presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte in quanto non aventi i requisiti richiesti sopra indicati il delegato ove ritenga che non vi sia la 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 per primo l'offerta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il professionista delegato si atterrà ai seguenti criteri: miglior prezzo offerto; entità della

cauzione; 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= (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 dei 3 minuti successivi, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Infatti qualora al termine della gara ed all'esito di questa il prezzo offerto risulti inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso 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 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 primo comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

In caso invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione anche in caso di istanze di assegnazione.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida ed efficace ai sensi dell'art. 572 c.p.c. se essa sarà pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore 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 la 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 vantanti dagli eventi 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 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 è inferiore a quello base il delegato si riserva di non far luogo ad aggiudicazione.

FASE SUCCESSIVA ALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario entro il termine stabilito nell'offerta di acquisto o, in difetto di indicazione, entro giorni 120 dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale dal 1 agosto al 31 agosto come previsto dall'ordinanza di delega, 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 del credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente al tale istituto o banca, 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 creditore fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di giorni 120 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 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 giorni 20 decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque 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 alla procedura " ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 291/2024 R.G.E.S. TRIBUNALE DI PALERMO " intrattenuto presso la Banca Unicredit S.p.A. ed avente codice iban **IT90K0200804642000107379941, con causale " versamento saldo prezzo lotto unico" ,** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a " **TRIB. PA Sez. Es. Imm. Proc. N. 291-2024 Lotto Unico**", da consegnare al Professionista Delegato presso il suo Studio in Palermo via Noto 12.

Entro il medesimo termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura " ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 291/2024 R.G.E.S. TRIBUNALE DI PALERMO " intrattenuto presso la Banca Unicredit S.p.A. ed avente codice iban **IT90K0200804642000107379941, con causale " versamento spese lotto unico",** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a " **TRIB. PA Sez. Es. Imm. Proc. N. 291-2024 Lotto Unico**", da consegnare al Professionista Delegato presso il suo Studio in Palermo via Noto 12.

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 Professionista 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 giorni 15 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 sopra indicato sito internet.

Il professionista delegato precisa che la presentazione dell'offerta (sia analogica/cartacea che telematica) 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 del Tribunale di Palermo), dell'avviso di vendita, della perizia di stima, e di ogni altra informazione interente alle modalità e condizioni della vendita, nonché lo stato di fatto e di diritto del bene stagito, come desumibili dal fascicolo processuale.

In ordine alla dotazione e meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica e alla conformità degli impianti, si rimanda a quanto sul punto eventualmente riportato nella perizia di stima a firma dell'esperto stimatore, con espressa avvertenza che resta a carico dell'aggiudicatario, a tal fine dichiarandosi 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.

REGOLARITA' URBANISTICA

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto arch. Valentina Giardina del 16-09-2025 ove è stato rilevato come appresso sommariamente indicato.

“Stato di Manutenzione”: *L'unità immobiliare in oggetto è connotata nel complesso da discrete condizioni d'uso e di manutenzione e da finiture di normale livello qualitativo. Si segnala, oltre a quanto già riferito in ordine agli ammaloramenti a carico del balcone lato est, la presenza di alcuni degradi come di seguito indicati:*

- *rottura e parziale distacco delle copertine di marmo del balcone sito sul lato est (foto 47-48);*
- *degradi a carico del sottobalcone del piano soprastante al balcone lato ovest e di alcuni elementi strutturali della veranda (foto 44-45-49);*
- *ammaloramenti sui soffitti di una delle camere e dei servizi igienici.*

Dotazione impianti – La dotazione impiantistica dell'immobile è quella di seguito descritta. Impianto idrico e igienico-sanitario sottotraccia, con adduzione comunale e riserva idrica condominiale. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante caldaia a gas metano.

- Impianto di smaltimento delle acque reflue, costituito da rete interna sottotraccia collegata al sistema di scarico dell'edificio che recapita nella fognatura dinamica comunale.
- Impianto elettrico con circuiti di distribuzione sottotraccia, componentistica di standard medio e quadro elettrico con interruttori magnetotermici differenziali.
- Impianto a gas metano per la cottura domestica approvvigionato da rete di distribuzione.
- Impianto di riscaldamento autonomo, alimentato da caldaia a gas metano, con radiatori in acciaio.
- Climatizzazione con n. 4 condizionatori tipo monosplit a pompa di calore.
- Sistema antifurto con sensori volumetrici interni.
- Impianto citofonico tradizionale, impianti televisivo e telefonico.

La proprietà non ha fornito le certificazioni degli impianti e, pertanto, non è possibile accertare se gli stessi risultino conformi ai sensi della normativa vigente.

L'unità immobiliare, per quanto verificato tramite consultazione del Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), risulta priva di attestato di prestazione energetica (APE)

Difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale – L'appartamento, come riscontrato in fase di sopralluogo, presenta le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale attuale presentata il 19.11.1982 (cfr. Allegati 5, 8 e 9):

1. modifiche della distribuzione interna mediante lo spostamento, l'eliminazione e la realizzazione di pareti divisorie e di aperture interne;
2. creazione di un ulteriore servizio igienico e di un ripostiglio;
3. chiusura a veranda con struttura precaria di una parte del balcone sito sul lato ovest.

Si segnala, inoltre, che nella planimetria catastale non sono rappresentati la finestra dell'attuale WC bagno e i cavedi.

REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato, secondo la Variante Generale al P.R.G. approvata con D. Dir. n. 558 del 29.07.2002 di rettifica del D. Dir. n. 124/D.R.U. del 13.03.2002, ricade in

Zona territoriale omogenea B3 (artt. 6 e 9 delle N.T.A.), che comprende le parti di territorio caratterizzate da edilizia ad alta densità, considerandosi per tale una densità fondiaria superiore a 4 mc/mq nell'ambito di un isolato (v. stralci tavola P.R.G. e N.T.A. in Allegato 12).

Nelle Zone B3 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia. La demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione sono consentite nel rispetto degli allineamenti stradali esistenti, con i distacchi stabiliti in aderenza e nei limiti di densità della Z.T.O. nella quale l'area ricade (5,00 mc/mq).

• **Regolarità edilizia**

Con istanza di accesso agli atti prof. n. 816345 del 16.06.2025 l'esperto ha chiesto allo Sportello Autonomo Concessioni Edilizie del Comune di Palermo di prendere visione di tutte le pratiche edilizie relative al cespite pignorato acquisite agli atti dell'Ufficio (Allegato 13), in riscontro alla quale l'U.T.C. ha esibito la pratica edilizia e la pratica di abitabilità/agibilità del complesso residenziale che comprende l'immobile pignorato. Pertanto, in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia del cespite in esame, si espone di seguito quanto accertato sulla base della documentazione prodotta dal SACE di Palermo.

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- **concessione edilizia n. 1379 del 21.07.1978** rilasciata dal Comune di Palermo a *** e ****, nella qualità di proprietari dell'area di cui al foglio di mappa 40, particelle 223-679-680, per la costruzione di due edifici composti ciascuno da piano cantinato (comune ad entrambi), piano rialzato, sette piani tipo con copertura praticabile e di corpi accessori, in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data 16.12.1977 (Allegato 14);
- **concessione edilizia n. 2087 del 17.07.1979** rilasciata dal Comune di Palermo alla società ***** S.R.L., nella qualità di proprietaria dell'area di cui al foglio di mappa 40, particelle 223-679-680, per le opere di variante al progetto originario autorizzato con concessione n. 1379 del 21.07.1978, consistenti nella eliminazione del piano cantinato di entrambi gli edifici destinati a civile abitazione e in una diversa distribuzione planimetrica delle costruzioni accessorie, in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data 21.05.1979 (Allegato 15);
- **concessione edilizia n. 220 del 07.05.1982** rilasciata dal Comune di Palermo alla società ***** S.R.L., nella qualità di proprietaria dell'area di cui al foglio di mappa 40, particelle 223-679-680, per le opere di variante al progetto originario per la costruzione di due edifici denominati A e B, destinati a civile abitazione, autorizzati con concessione originaria n. 1379 del 21.07.1978, successivamente volturata il 13.03.1981 e con concessione n. 2087 del 17.07.1979. La variante in esame è relativa all'edificio denominato A e consiste in una diversa soluzione distributiva interna ai vari piani, in alcune modifiche ai prospetti e, inoltre, in una diversa distribuzione interna dei corpi accessori, in conformità al progetto approvato dalla C.E. in data 19.01.1982 (Allegato 16).

Il complesso edilizio anzidetto, vista la concessione n. 1379 del 21.07.1978 e le concessioni di variante n. 2087 del 17.07.1979 e n. 220 del 07.05.1982, visti il certificato dell'Ufficio della Toponomastica, il

rapporto tecnico prot. n. 5292/15 del 05.11.1982, il parere igienico sanitario espresso in data 19.11.1982, il verbale di collaudo delle strutture in cemento armato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Palermo in data 09.02.1982, prot. n. 2289, il nulla osta prot. n. 2629 del 09.06.1982 rilasciato dai VV.FF., è stato dichiarato abitabile e agibile con **certificato prot. n. 16065 del 18.12.1982** (Allegato 17). Con specifico riferimento all'appartamento pignorato, nel superiore certificato prot. n. 16065/1982 è stato dichiarato abitabile l'appartamento ubicato nell'edificio A, scala E (posta al centro guardando il prospetto), **“piano quarto a sinistra salendo la scala composto di ingresso, corridoio, salone pari a due stanze, due stanze, cucina, W.C. bagno e ripostiglio”**. Si rileva che la composizione interna descritta nel summenzionato certificato di abitabilità risulta analoga a quanto rappresentato nella planimetria del progetto assentito, nonché nella planimetria catastale d'impianto presentata in data 19.11.1982, altresì corrispondente all'ultima planimetria in atti.

Ciò premesso, dal confronto effettuato tra i grafici allegati alla concessione edilizia di variante n. 220/1982, che rappresenta l'ultima soluzione progettuale autorizzata, e lo stato attuale dell'immobile pignorato, si evidenziano le difformità di seguito indicate (cfr. Allegati 8, 16, e 18):

1. modifiche della distribuzione interna mediante lo spostamento, l'eliminazione e la realizzazione di pareti divisorie e di aperture interne;
2. creazione di un ulteriore servizio igienico e di un ripostiglio;
3. chiusura a veranda con struttura precaria di una parte del balcone sito sul lato ovest.

Si rileva, inoltre, che il cavedio per l'alloggiamento della colonna di scarico condominiale situato in prossimità dell'attuale WC doccia non è rappresentato nei grafici di progetto, con la precisazione che, data la natura di tali impianti, si ritiene che gli stessi non possano essere stati modificati in un momento successivo alla loro realizzazione senza arrecare pregiudizio all'efficiente smaltimento delle acque reflue e che, pertanto, l'ubicazione dei cavedi tecnici non sia mutata dall'epoca di costruzione del fabbricato. Si segnala in proposito che, ai sensi dell'art. 34- bis, c. 2 del D.P.R. 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 16/2016, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, rientra nelle tolleranze esecutive e perciò non costituisce violazione edilizia.

Sulla scorta di quanto accertato, in relazione alle difformità riscontrate e alla regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato deve procedersi con le modalità appresso indicate.

La redistribuzione degli ambienti interni mediante lo spostamento, l'eliminazione e la realizzazione di tramezzature e aperture interne, nonché la creazione di un ulteriore servizio igienico e di un ripostiglio, come descritte ai punti **1.** e **2.**, rientrano tra gli interventi di “manutenzione straordinaria” di cui all'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. di recepimento con modifiche degli artt. 6 e 6 bis del D.P.R.

380/2001, soggetti a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

Si segnala che ai sensi dell'art. 54, comma 4, lettera c) del Regolamento Edilizio i servizi igienici (locali di categoria S1) non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A – a cui appartiene la cucina – se non attraverso un disimpegno, salvo che l'unità abitativa sia dotata di più servizi igienici, nel qual caso almeno un servizio igienico deve rispettare le caratteristiche precedenti mentre gli altri possono avere accesso dai locali a cui sono specificatamente attribuiti (cucina, soggiorno, camera). Pertanto, atteso che l'appartamento in parola presenta un servizio igienico correttamente disimpegnato (WC bagno), il servizio igienico supplementare (WC doccia), per quanto prima affermato, può avere accesso dalla cucina contigua.

Trattandosi di opere già realizzate, per la loro regolarizzazione occorre presentare la comunicazione tardiva per lavori già eseguiti (CILA tardiva), che comporta il pagamento della sanzione pecuniaria.

La chiusura di terrazze e balconi con la realizzazione di verande è un intervento assimilabile alle opere interne, per il quale, in applicazione dell'art. 20 della L.R. 4/2003, la normativa prevede, contestualmente all'inizio dei lavori, la presentazione di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, urbanistiche ed igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento, a favore del Comune, di una somma in denaro pari a venticinque euro per ogni metro quadrato di superficie di balcone chiusa con struttura precaria (art. 20, commi 2 e 3). In caso di mancata presentazione della relazione all'inizio dei lavori, le disposizioni anzidette sono applicabili anche per la regolarizzazione di opere della stessa tipologia già realizzate (art. 20, comma 5). Non di meno, la chiusura di terrazze e balconi con la realizzazione di verande è limitata ai soli prospetti interni e non deve comportare modifiche ai fronti prospicienti spazi pubblici.

Va aggiunto che la chiusura a veranda con struttura precaria, ai sensi dell'art. 20, comma 6 è consentita nei limiti della destinazione d'uso originaria delle superfici modificate, restando escluso, dunque, un uso che di fatto comporti un "ampliamento" dei locali cui direttamente ineriscono (locali abitabili, cucine, locali di sgombero, lavanderie, ecc.).

Fatte le superiori premesse, con riferimento alla veranda di cui al superiore punto 3., dato che la stessa prospetta sul cortile condominiale interno e viste le caratteristiche strutturali e dimensionali, si può procedere alla sua regolarizzazione, previa predisposizione di idoneo setto, realizzato con struttura precaria amovibile, ai fini della separazione tra i vani con diversa destinazione che, per ragioni igieniche, devono mantenere autonome illuminazione e ventilazione.

L'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato, comprensive di sanzioni, compensi tecnici, costi per le certificazioni degli impianti, diritti e spese accessorie, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici, si può quantificare in circa 5.000,00 euro.

I costi come sopra determinati per la regolarizzazione urbanistico-edilizia saranno detratti dal valore di stima.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma V del T.U. 6/06/2001 n. 380 e di cui all'art. 40 comma IV della Legge 28-02-85 n. 47.

La relazione di stima potrà essere consultata dagli interessati sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul sito internet www.asteannunci.it e sui portali collegati al circuito aste.clik del Gruppo Edicom S.p.A.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto, ed urbanistico in cui si trova e più specificatamente indicato nella perizia di stima in atti, alla quale si fa espresso riferimento e che si da per conosciuta al momento della presentazione della domanda, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze ed accessori, 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 di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli 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 di prezzo, essendosi tenuto conto di ciò in sede di valutazione del bene e nella determinazione del prezzo. L'immobile risulta libero, sebbene vi siano dei beni mobili abbandonati dal debitore.

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 spese generali, nella misura di legge, oneri fiscali e previdenziali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità relative alla registrazione, trascrizione, voltura catastale e iva (se dovuta).

Sono invece a carico della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o

dell'assegnatario potrà essere determinato dal G. Es. in misura diversa da quella prevista dal precedente periodo.

Il Custode Giudiziario cui è possibile rivolgersi per maggiori informazioni sulla vendita è l'avv. Roberto Cecala, reperibile presso il suo studio in Palermo via Noto 12- tel. 0912514849 ovvero alla mail: robertocecala@hotmail.com.

Si precisa che eventuali richieste di visita dell'immobile pignorato posto in vendita – che dovranno pervenire entro e non oltre il termine di giorni 7 prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte dovranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) al sito internet (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) attraverso la funzione “PERNOTA VISITA IMMOBILE” presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

Si precisa che le visite saranno consentite esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni di cui alla circolare 5/2020 emessa dai Giudici dell'esecuzione.

Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura l'aggiudicatario, con dichiarazione da rendersi a verbale in occasione della vendita, può richiedere la liberazione a cura e spese del Custode Giudiziario, con espresso avvertimento che, in difetto, 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.

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 sarà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche (PVP), sul sito internet www.asteguidiziarie.it e sul sito [www. Asteannunci.it](http://www.Asteannunci.it) e sui portali collegati al circuito ste.clik del gruppo Edicom S.p.A..

In ottemperanza a quanto disposto nell'ordinanza di delega il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato e, ove vi siano, ai creditori iscritti non intervenuti.

Palermo, 10 maggio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Cecala