

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli

Procedura R.G.Es. n. 363/2023 del Tribunale di Palermo, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Alberto Spedale, con studio in Palermo Piazza Vittorio Veneto n.3

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

I° esperimento di vendita

Il Professionista Delegato Avv. Alberto Spedale,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 3.12.2025 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.;
- visti gli atti e i documenti della procedura;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;
- **considerato che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza ex art. 41 T.U.B.,**

AVVISA CHE

il giorno 7.5.2026, alle ore 12:00, presso la Sala Aste della società Astalegale.net s.p.a., sita in Palermo, Via Principe di Belmonte n. 103/C, piano terzo, 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., dei beni immobili di seguito descritti, nello stato di fatto, diritto e urbanistico in cui si trovano:

LOTTO UNICO: Piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Palermo, Via Saffo n. 19, così identificati:

- **appartamento per civile abitazione sito a Palermo in Via Saffo n. 19, piano terra,**
censito al catasto fabbricati al foglio 1, p.lla 1827, sub.3, zona censuaria 5, cat. A/7,
classe 8, vani 7, R.C. € 777,27;

- **appartamento per civile abitazione sito a Palermo in Via Saffo n. 19, piano S1,**
censito al catasto fabbricati al foglio1, part. 1827, sub. 4, zona censuaria 5, categoria
A/7, classe 6, consistenza 4 vani, R.C. € 309,87;

- **appartamento per civile abitazione sito a Palermo in Via Saffo n. 19, piani 1 e 2,**
censito al catasto fabbricati al foglio 1, part. 1827, sub. 7 (generata dalla soppressione
delle particelle 1827 sub. 2, sub 5 e sub 6), zona censuaria 5, categoria A/7, classe 6,
consistenza 17,5 vani, R.C. € 1.943,17.

*

Richiamando la perizia tecnica del 25.11.2025, a firma dell'Esperto Stimatore Ing. Giulia Venti, il cui contenuto si intende qui ripetuto e trascritto, si rappresenta che i beni costituenti il lotto unico sono ubicati nel Comune di Palermo, in Via Saffo n. 19, località Mondello, in zona residenziale con tipologia edilizia prevalente di abitazioni in villini e fornita di servizi ed urbanizzazioni.

Gli immobili ricadono nel vigente P.R.G in maggior parte in Zona Territoriale Omogenea B0b "aree urbane che ripropongono e proseguono l'impianto urbanistico delle zone A2 facenti parte delle borgate", in minima parte in Zona territoriale omogenea E2 "parti di territorio prevalentemente collinari caratterizzati da vegetazione di tipo spontaneo" con sovrapposizione di Aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frana, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche, con alluvioni e di detrito, colate di

fango e detriti, aree interessate da inondazioni e alluvionamenti; inoltre il compendio è soggetto al seguente regime vincolistico:

- ricade all'interno del Vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 42/04 – art. 136;
- ricade in parte in zona P4 –pericolosità molto elevata, e in parte in zona R4 –rischio molto elevato secondo le carte della pericolosità e del rischio geomorfologico della previsione di aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) nell'area territoriale compresa tra la foce del fiume Oreto e Punta Raisi, di cui alla Conferenza Programmatica del 10.12.2015 approvato con D.P.R.S. n.511 del 02.11.2016;
- ricade in parte all'interno della perimetrazione dei "Siti di Importanza Comunitaria" aggiornate con D.G.M. n. 121 del 12.07.2013, adottati con Decisione di Esecuzione (UE) 2015/74 della Commissione del 3 -Dicembre -2014 e notificata con il numero C(2014)9098;
- ricade all'interno "Aree di interesse Monte Gallo entro il perimetro della riserva naturale orientate Frequentazione Preistorica" (ex art.142, lettera M –D.lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii.), di cui alla nota prot. 10397 del'11.08.2020 della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Palermo –Assessorato dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana della Regione Sicilia.

Inoltre, lo stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, ma rispetto ai titoli abilitativi rilasciati (licenze edilizie n.274 del 13.03.1976 e n.1086 del 25.10.1976, concessione edilizia di variante n.546 del 10.03.1978) e alle istanze di condono edilizio prot. n.4968/S del 28.04.1995 e prot. n.572/S del 12.05.1995, non è conforme in ordine all'accorpamento delle due distinte ed originarie unità immobiliari, entrambe sviluppate ai piani seminterrato, terra e primo, oggetto dei titoli abilitativi sopra richiamati e dei successivi ampliamenti e cambio di destinazione d'uso relativi alle istanze di condono edilizio. Da tale accorpamento è derivato il frazionamento abusivo nelle odierne n.3 unità immobiliari di cui una al piano seminterrato, una al piano terra ed una ai piani primo e secondo, con ulteriori opere edili di ampliamento,

modifica dei prospetti, variazione della distruzione interna e cambio di destinazione d'uso. Per gli abusi edili sommariamente descritti non può conseguirsi l'accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/2001. Essendo le difformità riscontrate rientranti in un intervento edilizio qualificabile nella sua interezza come "ristrutturazione edilizia" con aumento di volume, le stesse non possono essere regolarizzate e si deve procedere con il ripristino dello stato dei luoghi e la fedele ricostruzione delle due distinte unità immobiliari, entrambe sviluppate ai piani seminterrato terra, primo, oggetto dei titoli abilitativi sopra richiamati e del certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 4391 del 08.02.1979. Il volume da poter ricostruire fedelmente è pari a mc 1.770,00. Gli oneri computati per la demolizione e la fedele ricostruzione comprensivi delle spese tecniche professionali risultano pari ad € 951.000,00. Tale importo è stato detratto dal valore commerciale degli immobili. Infine, si rappresenta che non è stato possibile eseguire l'accesso stante la sussistenza dell'ordinanza sindacale di sgombero n. 1/OS del 16.01.2024, avente ad oggetto l'intero fabbricato, gravemente danneggiato dall'incendio del 24/25 luglio 2023, e nella quale viene dato atto dello stato di inagibilità dell'intero edificio (piani T, S1, 1 e 2).

Alla luce di quanto esposto, l'Esperto Stimatore ha rappresentato di non aver potuto eseguire l'accesso all'interno delle unità immobiliari né effettuare rilievo metrico; sono state solamente eseguite parziali riprese fotografiche dall'esterno, e pertanto la perizia è stata redatta esclusivamente sulla documentazione reperita presso gli enti competenti.

Stato di possesso: gli immobili risultano disabitati.

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 €. **141.550,00**.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a €. **106.162,50** (prezzo base ribassato di 1/4).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a € 4.000,00.

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 6.5.2026**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Alberto Spedale, sito in Palermo Piazza Vittorio Veneto n.3. A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Alberto Spedale, sito in Palermo Piazza Vittorio Veneto n.3, dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 16:00 alle ore 19:30 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;
- 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 non trasferibile intestato a "Tribunale di Palermo, Proc. R.G. n. 363/2023, lotto unico, cauzione", pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;

- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;
- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

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

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

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

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Società Astalegale.net s.p.a.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno 6.5.2026**, tramite il **modulo web "offerta telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.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 delle vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it e s'intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

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

A norma degli artt. 12 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. 363/2023", intrattenuto presso Banca Credem, Ag.6, recante codice IBAN IT62N0303204605010001194122;
- 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:

- telefono per il cittadino: 0280030021

- email garaimmobiliare@astalegale.net

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:30.

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

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

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

4) Istanze di assegnazione

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

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 7.5.2026, alle ore 12:00**, presso la Sala Aste della società Astalegale.net s.p.a., sita in Palermo, Via Principe di Belmonte n. 103/C, piano terzo, 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

precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

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

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

§§§§

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

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

Al riguardo, si precisa quanto segue:

in caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad €. **4.000,00.**

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di 2 minuti successivi.

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.

§§§§§

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, 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, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione.

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine non soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la

parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), tramite bonifico bancario sul conto intestato a "Procedura esecutiva Rif. n. 363/2023", intrattenuto presso Banca Credem, Ag.6 di Palermo, recante codice IBAN IT62N0303204605010001194122, con la causale **"Tribunale di Palermo – Proc. R.G.Es. n. 363/2023 lotto unico, versamento saldo prezzo"**, ovvero mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Palermo, Proc. R.G.Es. n. 363/2023, lotto unico, saldo prezzo"**.

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. 363/2023", **intrattenuto presso Banca Credem, Ag.6 di Palermo, recante codice IBAN IT62N0303204605010001194122, con la causale "Tribunale di Palermo – Proc. R.G.Es. n. 363/2023, versamento spese lotto unico"**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Palermo, Proc. R.G.Es. n. 363/2023, 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.

L'aggiudicatario dovrà consegnare altresì la dichiarazione antiriciclaggio (art. 585 ultimo comma c.p.c.), da restituire al delegato compilata e sottoscritta entro il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese.

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

Il Delegato precisa che, solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore

alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

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

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

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

della certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica.

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto Ing. Gulia Venti, ove è stato rilevato quanto segue: "Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli abilitativi:

- licenza n.274 del 13.03.1976;
- licenza n. 1086 del 25.10.1976;
- concessione in variante n. 546 del 10.03.1978, a seguito dei quali è stato rilasciato certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 4391 del 08.02.1979 che dichiarava abitabili n. 2 appartamenti composti da due piani fuori terra e n.2 locali agibili seminterrati che trovano riscontro nelle planimetrie catastali di impianto datate 20.02.1979 nelle quali le due unità immobiliari vengono registrate con i seguenti identificativi catastali:
- foglio 1 part.IIIa 1827 sub. 1;
- foglio 1 part.IIIa 1827 sub. 2.

Successivamente per il suddetto fabbricato è stata presentata l'istanza di condono edilizio prot. 4968/s del 28.04.1995, riguardante la chiusura di due verande, la realizzazione di una veranda aperta per mq 39,49 e la chiusura di una veranda per mq 68, ed un'ulteriore istanza prot. 5752/s del 12.05.1995 per opere che riguardano un mutamento della destinazione d'uso presumibilmente riconducibile ai piani seminterrati dichiarati agibili nel certificato d'agibilità.

L'unità immobiliare identificata al foglio 1 part.IIIa 1827 sub. 3 (planimetria catastale presentata presso l'Agenzia delle Entrate con dichiarazione prot. n. PA0593586 del 12.11.2007) deriva dall'accorpamento del piano terra, abusivamente frazionato dall'originario sub. 1, e del piano seminterrato del sub 2, anch'esso abusivamente frazionato, dalla abusiva realizzazione di opere edili di ampliamento, cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione della porzione ex sub 2, opere di diversa

distribuzione interna, modifica dei prospetti ed eliminazione della scala di collegamento con il piano primo dell'ex sub 1.

L'unità immobiliare identificata al foglio 1 part.lla 1827 sub. 4 (planimetria catastale presentata presso l'Agenzia delle Entrate con dichiarazione prot. n. PA0593586 del 12.11.2007) è costituita dal piano seminterrato dell'originario sub. 1, abusivamente frazionato dall'unità immobiliare che si sviluppava anche nei piani terra e primo, nonché dalle opere edili di ampliamento e cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione attraverso opere di diversa distribuzione interna e modifica dei prospetti.

L'unità immobiliare identificata al foglio 1 part.lla 1827 sub. 7 (planimetria catastale presentata presso l'Agenzia delle Entrate con dichiarazione prot. n. PA0326905 del 24.11.2015) deriva dall'accorpamento due unità immobiliari, identificate con i sub 5 (piano primo) e 6 (piano secondo), delle quali il sub 5 ottenuto dall'accorpamento del piano primo dell'originario sub 1 con il piano terra dell'originario sub 2, mentre il sub 6 costituito dal piano primo dell'originario sub 2 ampliato abusivamente. Le variazioni catastali descritte hanno evidenziato opere edili abusivamente eseguite con l'ampliamento del piano secondo, la modifica dei prospetti, la variazione della distribuzione interna e l'eliminazione della scala di collegamento con il piano terra dell'ex sub 1.

Come in precedenza specificato il fabbricato, secondo il vigente strumento urbanistico, ricade all'interno del perimetro delle "aree interdette all'uso edificatorio e/o urbanistico per presenza di frana, per crollo, scivolamento e ribaltamento di masse lapidee carbonatiche, con alluvionali e di detrito, colate di fango e detriti, aree interessate da inondazioni e alluvionamento di particolare gravità" di cui al Decreto Dir A.R.T.A./D.R.U. n. 290 del 20.04.2009 della Regione Siciliana. In tali aree, ai sensi dell'art. 3 comma 3) lettera a) delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., "è consentita solo la manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti".

Essendo le difformità riscontrate rientranti in un intervento edilizio qualificabile nella sua interezza come "ristrutturazione edilizia" con aumento di volume, le stesse non

possono essere regolarizzate e si deve procedere con il ripristino dello stato dei luoghi e la fedele ricostituzione delle due distinte unità immobiliari, entrambe sviluppate ai piani seminterrato terra, primo, oggetto dei titoli abilitativi sopra richiamati e del certificato di abitabilità/agibilità prot. n. 4391 del 08.02.1979. Per quanto riguarda le istanze di condono edilizio prot. n.4968/S del 28.04.1995 e prot. n.5752/S del 12.05.1995 inoltrate, rispettivamente, per la chiusura di due verande per mq 48, la realizzazione di una veranda aperta per mq 39,49, la chiusura di una veranda per mq 68 e per cambio di destinazione d'uso, non si può procedere alla loro definizione per l'impossibilità di determinare compiutamente quali superficie sono state oggetto d'intervento per la manifesta carenza di qualsivoglia documentazione ad esse allegate. A tal proposito si è rilevato che la perizia giurata del 28.02.1995, relativa all'istanza di condono prot. n.4968/S del 28.04.1995, computa la superficie complessiva degli abusi edilizi oggetto di condono in mq 155,49, mentre l'istanza di condono riporta una superficie pari a mq 149,20 con l'ulteriore impossibilità di determinare gli effettivi abusi edilizi nelle n. 3 distinte unità immobiliari che attualmente compongono l'immobile.

Per quanto sopra esposto sono state detratte dal valore di mercato le spese occorrenti per la demolizione e la successiva fedele ricostruzione del fabbricato, nella medesima conformazione di cui ai menzionati titoli abilitativi rilasciati.

Per tutte le opere abusive evidenziate, nonché per altre eventuali anche se non evidenziate, l'aggiudicatario potrà, ove possibile e ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 T.U. D.P.R. n. 380/01 e 40 L.n.47/85 e successive modificazioni e integrazioni e/o degli strumenti meglio precisati nella perizia in atti, alla quale espressamente si rinvia; il tutto con oneri e spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario/assegnatario, essendo stati detratti dal valore ricavato ai fini della vendita gli oneri per la regolarizzazione edilizia e per la regolarizzazione catastale così come dettagliati nei paragrafi in relazione.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet [www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom].

ONERI CONDOMINIALI: Risulta una morosità al 25.9.2025 di € 20.992,34 (int.32 e int. 33).

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

11) Il lotto sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c. Sono a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso spettante al Delegato per la fase di trasferimento del bene (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura di legge), oneri fiscali e previdenziali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e l'imposta sul valore aggiunto, ove dovuta. Sono, invece, a carico della procedura le

spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

In presenza di giustificati motivi il compenso a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario potrà essere determinato dal G.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Alberto Spedale, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail all'indirizzo albertospedale@studiolegalespedale.com (tel.091515254).

Si precisa che **non potranno essere effettuate visite** del compendio immobiliare posto in vendita stante la sussistenza dell'ordinanza sindacale di sgombero citata avente ad oggetto l'intero fabbricato, gravemente danneggiato dall'incendio del 24/25 luglio 2023 e nella quale viene dato atto dello stato di inagibilità dell'intero edificio.

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

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

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, 2.3.2026



Il Professionista Delegato

Avv. Alberto Spedale

