

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

Procedura di espropriazione immobiliare riunita R.G.Es. n. 443/2024 + 475/2024,
delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Doriana Angelo (Delega n. 131/2026), con
studio in Palermo, Via Mariano Stabile n. 221,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

1° esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Doriana Angelo,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione comunicata in data 09.07.2026 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., che opererà con il
proprio portale;

- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di
nomina;

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

- ritenuto che la vendita dei lotti ad oggetto di procedura 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 **20 novembre 2026** alle ore 10:00 e seguenti in Palermo presso la Sala aste della
società Astalegale.net S.p.A., sita a Palermo, in Via Principe 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 febbraio 2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche**

Astalegale.net S.p.A. (www.spazioaste.it), dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO N. 1: piena e intera proprietà di appartamento, ubicato a Palermo, via Filippo Orlando n. 5, piano secondo (con ascensore), interno 7, composto da soggiorno, camera da letto, cucina abitabile, due ripostigli, un wc-bagno e corridoio di disimpegno, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 28, p.lla 2035, sub. 8, cat. A/3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 255,65. **Si rende noto** che in sede di sopralluogo si è riscontrata l'annessione di una parte del sottotetto del fabbricato (sottotetto non praticabile secondo i titoli autorizzativi rilasciati) con accesso esclusivo dal soggiorno dell'unità immobiliare, composto da spazio di disimpegno, due vani (di cui uno destinato a camera da letto con lucernario e l'altro non oggetto di stima) e wc-doccia, oltre a due ripostigli aventi altezza utile inferiore a m 1,50. Allo stato attuale, il sottotetto annesso non possiede i requisiti necessari per la destinazione abitativa ed è stato valutato come spazio accessorio a servizio dell'unità immobiliare in questione, ma escludendo dalla sua consistenza il vano corrispondente alla porzione di locale tecnico condominiale, come meglio indicato e descritto al paragrafo "QUESITO N. 6" della relazione di perizia a firma dell'esperto stimatore, Arch. Maria Elisa Giammona, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta; la stessa è consultabile anche sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al servizio Aste.click del gruppo Edicom S.p.A.

LOTTO N. 2: piena e intera proprietà di appartamento, ubicato a Palermo, via Filippo Orlando n. 5, piano secondo (con ascensore), interno 8, composto da soggiorno, cucina abitabile, wc-bagno, disimpegno, corridoio d'ingresso e balcone prospettante sulla via F. Orlando, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo al fg. 28, p.lla 2035, sub. 9, cat. A/3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 255,65. **Si rende noto** che in sede di sopralluogo si è riscontrata l'annessione di porzioni del sottotetto del fabbricato (sottotetto non praticabile secondo i titoli autorizzativi rilasciati), con accesso esclusivo dal soggiorno dell'unità immobiliare, composte da spazio di disimpegno, vano destinato a camera da letto con lucernario oltre a due ripostigli ricavati nelle porzioni di sottotetto con altezza utile inferiore a m 1,50; le parti di sottotetto sono collegate tra loro da un disimpegno cui afferiscono un wc-

doccia ed un terrazzino, corrispondenti, secondo il progetto autorizzato, ad una porzione di locale tecnico e al terrazzino di copertura ad esso afferente; attualmente lo spazio ricavato al piano di copertura risulta avere destinazione abitativa, ma si tratta di intervento realizzato abusivamente in difformità dai titoli autorizzativi, con annessione di parti comuni condominiali, pertanto, si rimanda integralmente a quanto sul punto rilevato al paragrafo "QUESITO N. 6" della relazione di perizia, a firma dell'arch. Maria Elisa Giammona, in cui viene esaminata la consistenza della porzione di sottotetto annessa all'unità immobiliare in questione e le modalità per regolarizzarla; con la precisazione che il sottotetto annesso, con una consistenza ridotta rispetto a quella attuale, viene considerato spazio accessorio di deposito a servizio dell'unità abitativa sottostante. Il tutto come meglio valutato e descritto nella relazione di perizia a firma dell'esperto stimatore, Arch. Maria Elisa Giammona, alla quale espressamente si rinvia e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta; la stessa è consultabile sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al servizio Aste.click del gruppo Edicom S.p.A.

Entrambi gli immobili in vendita sono in buone condizioni d'uso e di conservazione, tranne che per alcuni ammaloramenti superficiali. Anche gli impianti sono in buono stato e rispondenti alla normativa vigente, ad eccezione di quelli del sottotetto. Gli immobili erano dotati di Attestato di Prestazione Energetica (APE) che li collocava in classe B, ma scaduti; il costo per il loro ottenimento è stato detratto dal valore di stima.

Stato occupazionale: il bene di cui al **lotto n. 1** è locato con contratto di locazione opponibile alla procedura per il quale è stata inviata formale disdetta a far data dalla prossima scadenza contrattuale del 11.08.2029.

Il bene di cui al **lotto n. 2** è occupato da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura e, pertanto, il custode giudiziario ne curerà il rilascio a favore dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

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

1) Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è pari a:

- **lotto n. 1 in € 97.000,00** (euro novantasettemila/00). L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € 72.750,00 (prezzo base detratto il 25%). Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad **€ 5.000,00** (euro cinquemila/00);

- **lotto n. 2 in € 66.500,00** (euro sessantaseimilacinquecento/00). L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a € 49.875,00 (prezzo base detratto il 25%). Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad **€ 3.000,00** (euro tremila/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 tale riguardo si precisa che l'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 feriale del 19 novembre 2026** precedente la data di vendita, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Doriana Angelo in Palermo, Via Mariano Stabile n. 221.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Doriana Angelo in Palermo, Via Mariano Stabile n. 221, dalle ore 10,00 alle ore 13,00 e dalle ore 16,00 alle ore 19,00 dei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 10,00 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'01 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 "Procedura esec. imm. n. 443/2024 + 475/2024, Trib. Palermo", con indicazione del lotto per cui si partecipa 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 lotto, dovrà essere presentata un'unica offerta con l'indicazione della quota e del diritto per il quale ciascun offerente partecipa.

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 ANTECEDENTE LA DATA FISSATA PER LA VENDITA**, tramite il **modulo web "offerta telematica"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.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@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" e il lotto per cui si partecipa.** 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 ESEC. IMM. RIUNITA N. 443/2024 + 475/2024, Tribunale di Palermo”, intrattenuto presso Banca Sella S.p.A. e recante codice iban: IT19N0326804605052272348970;**

- 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 portale del gestore www.spazioaste.it, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:30 mediante i seguenti mezzi di contatto: tel. 0280030021; garaimmobiliare@astalegale.net.

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 20 novembre 2026, alle ore 10,00** e ss. presso la Sala Aste di Astalegale.net s.p.a, sita in Palermo, Via Principe di Belmonte n. 103/C, secondo piano, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **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.garavirtuale.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 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 possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha

presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 5.000,00 per il lotto n. 1 e ad € 3.000,00 per il lotto n. 2.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di **2 minuti** successivi, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 bis c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per

l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

§§§§§

Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, sia pervenuta istanza di assegnazione dei beni o si ravvisi la concreta possibilità di vendere ad un prezzo maggiore di quello offerto con un nuovo tentativo di vendita, ovvero ancora, in presenza di una pluralità di offerte tutte di importo inferiore al prezzo base, sia pervenuta istanza di assegnazione e gli offerenti non partecipino alla gara, oppure, pur partecipandovi, il prezzo raggiunto sia inferiore a quello base, l'Ufficio si riserva di non far luogo ad aggiudicazione.

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine **non** soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto, come da previsione contenuta nell'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 di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora

quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a **“PROCEDURA ESEC. IMM. RIUNITA N. 443/2024 + 475/2024, Tribunale di Palermo”**, intrattenuto presso Banca Sella S.p.A. e recante codice iban: **IT19N0326804605052272348970** con la causale **“versamento saldo prezzo”** con indicazione del lotto per cui si partecipa, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“Procedura esec. imm. n. 443/2024 + 475/2024, Trib. Palermo, versamento saldo prezzo”** con indicazione del lotto per cui si partecipa, 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 ESEC. IMM. RIUNITA N. 443/2024 + 475/2024, Tribunale di Palermo”**, intrattenuto presso Banca Sella S.p.A. e recante codice iban: **IT19N0326804605052272348970**, con la causale **“versamento spese”** e l'indicazione del lotto per cui si partecipa ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“Procedura esec. imm. n. 443/2024 + 475/2024, Trib. Palermo, versamento spese”** con indicazione del lotto per cui si partecipa, 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.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà consegnare al professionista delegato la dichiarazione scritta di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (dichiarazione antiriciclaggio).

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 avvisa, infatti, che i pagamenti ricevuti verranno imputati in primo luogo a spese e solo successivamente al prezzo di 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 e allo 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 alle relazioni di stima predisposte dall'esperto stimatore, Arch. Maria Elisa Giammona, ove è stato rilevato che entrambi i lotti in vendita fanno parte di un fabbricato costruito in forza di concessione edilizia n. 119 rilasciata dal Comune di Palermo in data 22.06.2007 e concessione edilizia di variante n. 173 del 30.06.2009; il fabbricato è stato dichiarato abitabile e agibile con certificato n. 86 del 09.07.2010. Inoltre, con riferimento al lotto n. 1, l'esperto rileva che lo stato di fatto dell'appartamento presenta le seguenti difformità rispetto agli elaborati grafici dei progetti autorizzati: << 1. *annessione di porzione di sottotetto, indicato nei titoli edilizi e nei grafici di progetto autorizzati come non praticabile e non accessibile, insistente su gran parte del sottostante appartamento pignorato (sub. 8) e resa accessibile dal soggiorno dello stesso mediante l'esecuzione di un foro nel solaio e la collocazione di scala in ferro;*

2. *suddivisione con tramezzi divisorii del sottotetto annesso, al fine di ottenere uno spazio di disimpegno, un vano destinato attualmente a camera da letto con apertura di lucernario sulla falda di copertura, un wc-doccia, oltre a due ripostigli con h utile inferiore a m 1,50; lo spazio ricavato nel sottotetto, eccetto i due ripostigli, presenta attualmente finiture e dotazioni impiantistiche assimilabili a quelle dei locali dell'abitazione sottostante;*

3. *annessione al predetto sottotetto di porzione del locale tecnico insistente sul vano scala del fabbricato (corrispondente al "vano 2" nella planimetria dello stato di fatto) con apertura di un vano porta di comunicazione con il sottotetto e di una finestra nello stesso vano;*

4. *innalzamento della quota di colmo delle falde della copertura del fabbricato di circa cm 25; difatti, in sede di sopralluogo, nel sottotetto è stata rilevata l'altezza max di m 2,35 compresa tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante mentre nei grafici di progetto l'h max lorda al colmo (comprensiva del solaio di copertura) corrisponde a m 2,30 >>.*

Circa la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle predette difformità, l'esperto espone quanto segue: << riguardo al punto n. 4, difformità che concerne l'intero fabbricato, inerente l'innalzamento della quota di colmo della copertura della costruzione di circa cm 25, si ritiene che tale intervento possa essere compreso nelle 'tolleranze costruttive' ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 34-ter comma 4 (introdotto dal "Salva casa" D.L. 69/2024 convertito con legge n. 105/2024) e art. 34-bis comma 1;

- riguardo al punto n. 1, con riferimento alla porzione di sottotetto annessa al sub. 8 e ricadente sull'u. i. pignorata, che da spazio tecnico sottofalda non praticabile e non accessibile è stato reso praticabile ed accessibile – ma allo stato non abitabile per le ragioni illustrate al punto successivo - mediante l'esecuzione di un foro nel solaio e la collocazione di scala in ferro nel soggiorno dell'appartamento, si ritiene che tale intervento sia riconducibile alla ristrutturazione edilizia assoggettata al rilascio del permesso di costruire; pertanto, la regolarizzazione dell'intervento è subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell'art. 36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/2001 (art. 16 della L.R.S. n. 27/2024), che consente di ottenere il permesso in sanatoria qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità) e prevede il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia; occorrerà, inoltre, conseguire il parere di sussistenza da parte del Genio Civile ai sensi dell'art. 21 L. N. 64/74 con deposito del certificato di idoneità sismica;

- riguardo al punto n. 2, inerente l'uso abitativo del sottotetto, il quale attualmente presenta finiture e dotazioni impiantistiche assimilabili a quelle dei locali dell'abitazione sottostante, dalle verifiche effettuate per il recupero volumetrico del sottotetto ai fini abitativi ai sensi dell'art. 5 lettera d) della L. R. 16/2016 e ss.mm.ii., allo stato, non vi sarebbero i requisiti necessari richiesti; in particolare, deve essere assicurata l'altezza media ponderale di m 2, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,50 per la superficie relativa, ed attualmente tale requisito non risulta essere rispettato (l'h media ponderale determinata è pari a circa m 1,88); solo a seguito dell'esecuzione di alcuni interventi, riducendo tuttavia la superficie utile, potrebbero conseguirsi presumibilmente i requisiti richiesti affinché una porzione del sottotetto possa essere ritenuta abitabile, sebbene, oltre all'osservanza dell'altezza media ponderale di m 2 e dei requisiti aerodiffusivi prescritti, con riferimento al punto 6) della lettera d) dell'art. 5 della L. R. 16/2016, il progetto di recupero ai fini abitativi occorra che segua le prescrizioni tecniche in materia edilizia, contenute nei regolamenti vigenti, nonché le norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento

dei consumi energetici; resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) nonché del piano paesaggistico; pertanto, per il recupero abitativo del sottotetto, oltre ad eseguire eventuali opere al fine di ricavare l'altezza media ponderale richiesta, riducendo tuttavia la superficie utile, considerata la trasformazione da ambienti non agibili in abitativi, sarà fondamentale verificare l'effettiva possibilità di dotare l'unità immobiliare, che comprenderà il sottotetto ad uso abitativo, dell'agibilità in funzione di tutti i requisiti richiesti; allo stato, nondimeno, poiché l'altezza media ponderale calcolata non conferisce al sottotetto i requisiti per l'abitabilità, occorrerà prevedere la rimozione del wc-doccia e, in generale, effettuare il ripristino dei luoghi in conformità ad uno spazio di sottotetto inteso come locale accessorio a servizio della sottostante unità abitativa; la realizzazione, invece, dei tramezzi divisori e l'apertura del lucernario saranno regolarizzate in seno al medesimo procedimento per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria;

- riguardo al punto n. 3, occorrerà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto autorizzato; l'eventuale annessione della porzione del locale tecnico rimane subordinata a future ed incerte determinazioni dell'assemblea condominiale e ad un successivo e idoneo atto giuridico; bisognerà, pertanto, chiudere il vano porta di comunicazione con il locale tecnico e la finestra ricavata nello stesso vano, ripristinando l'originaria configurazione del torrino scala secondo i grafici assentiti.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato (sub. 8), comprendenti opere edili di ripristino, oneri, sanzioni, compensi tecnici, diritti e spese accessorie, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici e presumibili variazioni dell'importo indicato in perizia, si può quantificare in circa € 11.000,00, importo che è stato detratto dal valore di stima>>.

Con riferimento **al lotto n. 2**, l'esperto stimatore rileva le seguenti difformità tra lo stato di fatto accertato e gli elaborati grafici allegati al progetto autorizzato:

- << 1. spostamento della cucina nel vano destinato a camera da letto singola;*
- 2. realizzazione di n. 2 nicchie in corrispondenza di due pilastri vicini al muro perimetrale lato Est;*

3. annessione di parti di sottotetto, indicato nei titoli edilizi e nei grafici di progetto autorizzati come non praticabile e non accessibile, reso invece accessibile con accesso esclusivo dal soggiorno dell'appartamento mediante l'esecuzione di un foro nel solaio e la collocazione di scala in ferro e insistente, per una piccola porzione, sull'u. i. sub. 8, per la restante parte, si estende sull'u. i. sub. 9 e altresì sopra l'unità immobiliare individuata dal sub. 10, quest'ultima non oggetto del presente pignoramento;

4. annessione al sottotetto di porzione del locale tecnico e del terrazzino di copertura; precisamente, il locale tecnico risulta essere stato diviso in due porzioni, di cui una annessa al sottotetto del sub. 8, l'altra porzione, corrispondente ad un wc-doccia e ad un disimpegno, annessa al sottotetto del sub. 9, a cui risulta anche inglobato il terrazzino di copertura;

5. suddivisione con tramezzi divisorii dei sottotetti annessi, apertura di passaggi nei muri di confine col torrino scala, apertura di finestra e allargamento di vano porta di accesso al terrazzino di copertura, al fine di ottenere un unico spazio, al piano di copertura, attualmente a destinazione abitativa, composto da un ambiente di disimpegno, un wc doccia, altro disimpegno che conduce al vano destinato a camera da letto (in cui è stato ricavato un lucernario sulla falda di copertura), oltre al terrazzino adiacente e a due ripostigli con h utile inferiore a m 1,50;

6. innalzamento della quota di colmo delle falde della copertura del fabbricato di circa cm 25;>>.

Circa le superiori difformità riscontrate e le modalità di regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene di cui al lotto n. 2, l'esperto rileva quanto segue:

<< riguardo ai punti nn. 3-4-5: con riferimento esclusivamente alla porzione di sottotetto annessa al sub. 9 e ricadente sulle uu. ii. pignorate, considerando che da spazio tecnico sottofalda non praticabile e non accessibile è stato reso praticabile ed accessibile mediante l'esecuzione di un foro nel solaio e la collocazione di scala in ferro nel soggiorno dell'appartamento, si ritiene che tale intervento sia riconducibile alla ristrutturazione edilizia assoggettata al rilascio del permesso di costruire; pertanto, la regolarizzazione dell'intervento è subordinata al rilascio del permesso di costruire in sanatoria (PDCS) ai sensi dell'art. 36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. 380/2001 (art. 16 della .R.S. n. 27/2024), che consente di ottenere il permesso in sanatoria qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità) e prevede il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia; occorrerà, inoltre, conseguire il parere di sussistenza da parte del Genio Civile ai sensi dell'art. 21 L. N. 64/74 con deposito del certificato di idoneità

sismica; allo stato, inoltre, il sottotetto oggetto di stima – corrispondente, sulla base delle considerazioni fatte, al netto degli ambienti che non verranno considerati, ad un unico ambiente - non presenta l'h minima per l'abitabilità ai sensi dell'art. 5 lettera d) della L. R. 16/2016 e ss.mm.ii., pertanto sarà valutato come locale accessorio non abitabile a servizio della sottostante unità abitativa; in aggiunta, occorrerà prevedere il ripristino dei luoghi, ricostituendo il muro di divisione tra il sottotetto soprastante alle uu. ii. sub. 8 e sub. 9 ed il torrino scala; difatti, riguardo all'annessione abusiva del locale tecnico e del terrazzino all'unità immobiliare pignorata e al cambio di destinazione d'uso degli stessi, i quali, da parti comuni, unitamente ai sottotetti, sono stati annessi e trasformati in spazi abitativi, trattasi di interventi di ristrutturazione edilizia subordinati a permesso di costruire, che, allo stato attuale, tuttavia, per le ragioni sopra ampiamente illustrate, non saranno oggetto di valutazione nella presente relazione; difatti, la porzione di locale tecnico, il terrazzino e, di conseguenza, la porzione di sottotetto soprastante l'u. i. sub. 10, non saranno computati nella consistenza dell'immobile, ai fini della stima; invece, in via prudenziale, saranno computate le spese per la riduzione in pristino del piano di copertura, al fine di ristabilire lo stato legittimo dei luoghi, ricostituendo l'originaria configurazione del torrino scala, secondo i grafici assentiti, separandolo dal sottotetto (ricostituzione del vano tecnico e del terrazzino con il ripristino dei muri di compagno di divisione dagli spazi di sottotetto, demolizione del wc-doccia e altre opere atte ad eliminare gli spazi abitativi ricavati abusivamente), spese che ammontano complessivamente a circa € 5.000,00;

- riguardo ai punti nn. 1-2, nonché alla realizzazione del tramezzo divisorio nel sottotetto di separazione dal ripostiglio e all'apertura della finestra sul terrazzino (condominiale), quest'ultima previo atto di assenso condominiale, tali difformità saranno regolarizzate in seno al medesimo procedimento per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria; - riguardo al punto n. 6, difformità che concerne l'intero fabbricato, inerente l'innalzamento della quota di colmo della copertura della costruzione di circa cm 25, si ritiene che tale intervento possa essere compreso nelle 'tolleranze costruttive' ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 34-ter comma 4 (introdotto dal "Salva casa" D.L. 69/2024 convertito con legge n. 105/2024) e art. 34-bis comma 1. Alla luce di quanto sopra evidenziato, l'importo complessivo delle spese occorrenti per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile pignorato (sub. 9), comprendenti opere edili di ripristino, oneri, sanzioni, compensi tecnici, diritti e spese accessorie, fatte salve ulteriori determinazioni da parte dei competenti uffici e presumibili variazioni dell'importo indicato in perizia, si può quantificare in circa € 13.000,00 >>

Detto importo è stato detratto dal valore di stima e, dunque, sarà a totale carico dell'acquirente, il tutto come meglio precisato nelle relazioni di perizia a firma dell'esperto stimatore, Arch. Maria Elisa Giammona, alle quali si rinvia e che si danno per conosciute al momento della presentazione dell'offerta; le stesse sono consultabili, complete di planimetrie e fotografie, - sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al servizio aste.click del gruppo Edicom SpA.

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

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

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

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Doriana Angelo, contattandolo telefonicamente al n. 0917786734 nei giorni e negli orari di ricevimento (lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 10,00 alle 13,00) o tramite e-mail (dorianaangelo1@gmail.com; pec: doriana.angelo@legalmail.it).

Si precisa che eventuali richieste di visita al bene posto in vendita - che dovranno pervenire **entro 7 (sette) giorni precedenti la vendita** - dovranno essere effettuate esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato; le richieste pervenute durante il predetto periodo di 7 giorni non saranno esaminate né evase dal custode.

13) Salvo il caso in cui il bene sia occupato da terzi in virtù di un titolo opponibile alla procedura, il bene sarà consegnato libero da persone e cose a cura e spese della custodia, salvo espresso esonero del custode dalla liberazione da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

14) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicato 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, www.asteannunci.it e sui portali collegati al servizio aste.click offerto dal gruppo Edicom SpA.

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, 16 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Doriana Angelo