

AS.P.E.S.I.

Associazione Professionisti Esecuzioni Immobiliari

Tel. 091.2510674 / Fax 091.7480462 / e-mail: infoaspesi@gmail.com

Codice Fiscale 97216760823 Partita Iva 05699700828

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione: Dott. Fabrizio Minutoli

Procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. n. 477/2023, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Rosolino Fabrizio Giambona.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Numero I esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Rosolino Fabrizio Giambona,

- vista l'ordinanza del 01/10/2025, con cui il Sig. Giudice dell'esecuzione ha delegato il compimento delle operazioni di vendita del compendio pignorato ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (www.astetelematiche.it)**;

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

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

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

- ritenuto che la vendita è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza ex art. 41 T.U.B.;

AVVISA CHE

il giorno 8 gennaio 2026, alle ore 13.30, presso la Sala Aste della società **Aste Giudiziarie**

Inlinea S.p.A., sita in Palermo nella via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare

di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche, Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (www.astetelematiche.it)**, dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO: diritto di piena proprietà di un immobile per civile abitazione, ubicato in Palermo, Viale del Fante civ. 16, **piano secondo e piano terzo**, senza ascensore, scala unica e così composto:

al **piano secondo** da:

- un ampio vano ingresso/soggiorno/salone con sovrastante zona soppalcata utilizzata come studio, un piccolo vano cucina, un piccolo disimpegno, una camera da letto, un servizio igienico dotato di vasca con annesso ripostiglio, un terrazzo a livello prospiciente su Viale del Fante e, infine, un balcone prospiciente su Cortile Chiesa Leoni. L'accesso al soppalco è garantito da una scala in muratura con pedate rivestite in legno;

al **piano terzo** da:

- un vano letto matrimoniale, un servizio igienico/lavanderia e un disimpegno che collega il soppalco prima menzionato (adibito a studio) a quest'ultimo vano letto con annesso terrazzo. Inoltre, dal corpo scala condominiale, attraverso una porta, ubicata perpendicolarmente alla porta di ingresso all'appartamento, si accede ad un ulteriore corpo scala che conduce ad un piccolo vano adibito a ripostiglio e alla porzione di terrazzo a livello dove sono ubicati una vasca di riserva idrica ed una caldaia.

Identificato al C.F. del Comune di Palermo, al foglio 30, particella 349, sub. 14, graffata con la p.lla 564, sub. 12, Viale del Fante civ. 16, scala unica, piano secondo e piano terzo, cat. A/3, vani catastali 7, superficie catastale 149,00 mq, escluse aree scoperte 139,00 mq.

Confinante con vano scala, Condominio Via dei Leoni civ. 1, Condomini Via dei Leoni civ. 33-77, Cortile Chiesa Leoni, Viale del Fante.

Prezzo base: € 211.100,00

Offerta minima efficace ex artt. 571-572 c.p.c.: € 158.325,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00

**Per una descrizione più esaustiva e dettagliata dei lotti si rimanda alla perizia
estimativa a firma dell'ing. Concetta Maria Valeria Di Caro.**

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 come sopra distinto per
ciascun lotto e precisamente:

Prezzo base: € 211.100,00;

Offerta minima efficace ex artt. 571-572 c.p.c.: € 158.325,00;

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 07/01/2026**, presso lo studio del Professionista
delegato Avv. Rosolino Fabrizio Giambona, **in Palermo, Via Ruggero Settimo n. 74/H.**

**Al riguardo, si precisa che gli uffici sono aperti dalle 9.30 alle 13.00 e dalle 16.00 alle
18.00 dei giorni feriali, ad esclusione del giovedì pomeriggio e del sabato. Resta inteso**

che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9.30 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**.

Nessun'altra indicazione – né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà essere in bollo da € 16,00 e 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 gg. 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 o vaglia postale non trasferibile intestato a **"ESEC. IMM. N. 477/2023**

TRIBUNALE DI PALERMO - 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 Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.
(www.astetelematiche.it)

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13,00 del 07/01/2026**, 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 Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. (www.astetelematiche.it).

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) 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.

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 “Esec. Imm. n. 477/2023 Tribunale di Palermo”, intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice IBAN: IT48L0200804642000107368159, con la seguente causale: “versamento cauzione”;

- 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, i cui riferimenti possono essere estratti dal rispettivo sito internet di riferimento.

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 8 gennaio 2026 alle ore 13.30**, presso la Sala Aste della società **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.**, sita in **Palermo nella via Noto n. 34**, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **www.astetelematiche.it**:

A) In presenza di offerte analogiche, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste e all'inserimento nella piattaforma del gestore;

B) Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito **www.astetelematiche.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

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

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

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita 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 previsto a pena di decadenza. Nel caso in

cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

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

Al riguardo, si precisa quanto segue:

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

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di

pagamento rispetto al termine massimo 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 a € 5.000,00.

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

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

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

§§§§§

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

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, **entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi** dall'aggiudicazione, 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 **"Esec. Imm. n. 477/2023 Tribunale di Palermo"**, intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice IBAN: **IT48L0200804642000107368159**, con la causale "versamento saldo prezzo", ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Esec. Imm. n. 477/2023 Tribunale di Palermo – saldo prezzo"**, da consegnare al professionista delegato.

Entro il 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 **"Esec. Imm. n. 477/2023 Tribunale di Palermo"**, intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice IBAN: **IT48L0200804642000107368159**, con la causale **"Esec. Imm. n. 477/2023 Tribunale di Palermo versamento spese"**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Esec. Imm. n. 477/2023 Tribunale di Palermo – spese"**, 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.

^^^

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 stimatore Ing. Concetta Maria Valeria Di Caro, ove è stato rilevato quanto segue:

L'immobile in questione, non è dotato di Licenza Edilizia perché è stato costruito in data antecedente al 1942, come dimostrato da uno stralcio della tavola OMIRA del 1935 e come riportato sul titolo di proprietà *"...la costruzione oggetto del presente atto è stata iniziata anteriormente al 1° Settembre 1967, anzi per la precisione, prima del 1942..."*.

Stante quanto sopra, l'esperto stimatore non ha proceduto con la rappresentazione grafica della planimetria di progetto allegata alla Licenza e delle variazioni dello stato attuale rispetto ad essa, bensì, con le variazioni dello stato attuale rispetto alla planimetria catastale del 08/08/1992 la cui raffigurazione coincide con la descrizione dell'unità immobiliare riportata sull'atto di vendita del 29/03/1996 *"...composto di tre vani e accessori fra secondo e terzo piano, terrazzi a livello, con relativa area soprastante di proprietà esclusiva...l'immobile figura al nuovo Catasto Edilizio Urbano al Fg. di mappa 30, mappali 349/9- 564/7, graffiati tra loro, giusta denuncia n. 037895 dell'08/08/1992..."* e alla, successiva, planimetria catastale del 03/10/2012 e, di conseguenza, successiva alla Concessione in Sanatoria n. 54/bis/10882 del 03/09/1999.

L'esperto stimatore, La scrivente, essendosi recata presso l'Ufficio oggetto d'interesse e, avendo fornito altri nominativi, a seguito di ulteriori ricerche congiunte e approfondite, è venuta in possesso sia di una *richiesta prot. n. 215 Sez. 15/EP del 20/01/1997* redatta da parte del tecnico del Municipio di Palermo-Assessorato al Territorio-Ripartizione Edilizia Privata e notificata all'esecutato, con la quale veniva comunicato che *"...per l'istruttoria della pratica prot. n. 13393 del 19/11/1996 sarebbe stato necessario produrre – fornire relazione a firma di un tecnico abilitato entro 30 gg. dalla data di ricezione della notifica..."* sia, attraverso la ricerca nel sistema MAJA –

Protocollo Informatico – Gestione Fascicoli, dell'esistenza di un'istanza di sanatoria n. 3637/86 e della relativa Concessione in Sanatoria n. 54/bis/10882 del 03/09/1999. Si precisa che, la documentazione tecnica a firma di un tecnico abilitato di cui alla prima richiesta di integrazione prot. n. 215 Sez. 15/EP del 20/01/1997, non è stata rinvenuta, presumibilmente, o non è stata mai presentata o non è stata trovata negli atti della pratica.

Inoltre, in data 17/02/2025, l'Ufficio Condono, con PEC ha rappresentato “...che da ricerche effettuate nei nostri archivi, al momento il fascicolo n. 3637/86 non è reperibile. Si rappresenta altresì che sarà cura dell'ufficio informare la S.V. nell'eventualità del rinvenimento del fascicolo sopracitato...”.

A causa della mancata reperibilità della pratica di richiesta di Condono Edilizio prot. n. 3637/86 e della relativa Concessione in Sanatoria prot. n. 54/bis/10882 del 03/09/1999, non si è in grado di determinare quali abusi edilizi siano stati sanati con quest'ultima concessione. In sostanza, non si sa quali opere fossero state regolarizzate con questa specifica concessione in sanatoria. Di conseguenza nulla si può dire se non che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1942, che l'immobile è stato dichiarato per la prima volta al Catasto Fabbricati nel 1992 e, successivamente, nel 2012, quindi, in data successiva al rilascio della Concessione in Sanatoria prot. n. 54/bis/10882 del 03/09/1999 dove viene riportato lo stato attuale dell'immobile compresa la diversa distribuzione interna, la realizzazione del soppalco e della scala di collegamento interna con recupero del sottotetto, la realizzazione dell'infisso nell'attuale vano letto a terzo piano, prospiciente sul terrazzo interno. Non viene riportato su quest'ultima planimetria catastale, al piano terzo, il disimpegno di collegamento tra il soppalco, adibito a studio ed il vano letto e, quindi, l'accorpamento di una porzione della superficie del terrazzo (superficie non residenziale) all'unità immobiliare con il taglio di parte del solaio del terrazzo e la realizzazione di una nuova soletta ad un livello inferiore; modifiche realizzate dall'attuale esecutato in mancanza di titolo e che, come sopra detto, *non possono essere sanate*.

Infine, alla terza richiesta di visione e copia atti, in data 24/02/2025 con prot. n. 188467, tramite e-mail, l'Ufficio Città Storica-Netto Storico ha comunicato alla scrivente C.T.U. che

“...con riferimento all’istanza di accesso atti, assunta al protocollo n. 154721 del 13/02/2025 si comunica che da ricerche effettuate, attraverso i dati forniti dalla S.V. per l’immobile in oggetto, non è stata reperita la pratica di Netto Storico classificata 99/2015 relativa all’istanza prot. 433753 del 29/05 2015...”.

Soltanto, a seguito di ulteriori ricerche e collaborazioni, l’Ufficio Città Storica-Netto Storico ha ritrovato la pratica, intestata ad un terzo, relativa alla *“Richiesta di Concessione Edilizia, ai sensi dell’art. 13 della L.N. 47/85, per il frazionamento in due unità immobiliari e parziale chiusura del terrazzo di piano secondo per la realizzazione del vano cucina di un immobile sito in Palermo, Viale del Fante civ. 16, piano 2° e 3°”.*

Al riguardo, sull’“Atto di Vendita” del 29/03/1996 stipulato in data 29/03/1996, Rep. n. 32034, Raccolta n. 3723, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo il 02/04/1996 ai nn. 12646/9485 e registrato presso l’Ufficio Registro Atti Civili di Palermo in data 17/04/1996 al n. 4330 e sulle planimetrie catastali risalenti all’08/08/1992 e allegate al rogito “Permuta e Donazioni” del 25/09/2012, Rep. n. 9510, Raccolta n. 4915 e registrato in Palermo 1, in data 09/10/2012 al n. 14595 IT, **le due UU.II. risultano già frazionate e identificate catastalmente, la prima al fg. 30, p.la 349, sub. 10 graffata con la p.la 564, sub. 11 (intestata ad un terzo) e la seconda al fg. 30, p.la 349, sub. 9 graffata con la p.la 564, sub 10 (intestata all’esecutato).**

Inoltre, dai pareri necessari nonché dalle conclusioni e parere motivato a firma del Responsabile del Procedimento Tecnico dell’Ufficio Città Storica si evince che *“...non risulta allegato neppure il necessario Parere di Sussistenza dell’Ufficio del Genio Civile di Palermo per i lavori strutturali realizzati. Esaminata l’istanza e gli elaborati allegati presentati si esprime parere contrario all’intervento in quanto la realizzazione dell’ampliamento dell’immobile su di un terrazzo scoperto (p. secondo prospiciente su V.le del Fante) e la realizzazione di un locale cucina determina un aumento della cubatura dell’immobile non consentito dall’art. 21 delle schede norma per gli interventi in Netto Storico.*

Si propone dopo avere emesso il diniego dell’istanza, di inviare la pratica al Controllo del Territorio per gli adempimenti conseguenziali...”.

La richiesta di concessione ai sensi dell'ex art. 13 della L.N. 47/85 non risulta integrata della documentazione richiesta e, di conseguenza, non è stata rilasciata alcuna autorizzazione. In conclusione, tutte le opere realizzate presso l'immobile e oggetto di quest'ultima richiesta di concessione sono da considerarsi realizzate abusivamente. Non si può applicare neppure la formula del "*silenzio-assenso*" in quanto in questi casi è previsto, soltanto, il "*silenzio diniego*".

Successivamente, sono state realizzate altre opere che hanno portato ad un aumento di superficie utile, a p. terzo, dovuto all'accorpamento di una porzione della superficie del terrazzo e quindi, di un'area che, originariamente, era destinata a superficie non residenziale all'unità immobiliare (disimpegno di collegamento tra il soppalco, adibito a studio ed il vano letto). È stata tagliata la porzione di solaio del terrazzo e realizzata una nuova soletta ad un livello inferiore, alterando la conformazione originaria del terrazzo stesso; modifiche che *non possono essere sanate* poiché l'area di sedime è già satura.

Pertanto, si dovrà procedere alla demolizione del disimpegno di collegamento tra il soppalco, adibito a studio ed il vano letto (p. terzo) e al ripristino della porzione di solaio tra il secondo ed il terzo piano riportandolo alla stessa quota dello stato originario dei luoghi, assicurando che la superficie sia nuovamente piana e allo stesso livello di prima della modifica, secondo la planimetria catastale del 03/10/2012.

Inoltre, come sopra detto, è necessario rintracciare la Concessione in Sanatoria prot. n. 54/bis/10882 del 03/09/1999 per avere la certezza che quanto riportato sulla planimetria catastale del 03/10/2012 che riporta lo stato attuale dell'immobile compresa la diversa distribuzione interna, la realizzazione del soppalco e della scala di collegamento interna con recupero del sottotetto, la realizzazione dell'infilso nell'attuale vano letto a terzo piano, prospiciente sul terrazzo interno siano in regola dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Altrimenti, sarà necessario regolarizzare tali difformità consistenti nella demolizione di pareti interne in muratura portante, nella diversa distribuzione interna, nella realizzazione di un soppalco e nel recupero del sottotetto, facendo ricorso al P.D.C.S. (Permesso di Costruire in Sanatoria), ai sensi dell'art. 36 del T.U. n. 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 14 della

L.R. 16/2016, da inoltrare al Comune di Palermo-Ufficio SACE e alla richiesta del parere di sussistenza delle opere strutturali eseguite, ai sensi della Legge 02/02/1974 n°64 e del D.P.R. n° 380/01, oltre al Certificato di idoneità sismica da inoltrare all'Ufficio Reg.Le del Genio Civile di Palermo.

Si precisa che, ai fini della determinazione del valore di stima del lotto, l'esperto stimatore ha previsto due distinte ipotesi e precisamente:

I° CASO (*sola demolizione del disimpegno di collegamento tra il soppalco, adibito a studio ed il vano letto e ripristino della porzione di solaio tra il secondo ed il terzo piano*) € 222.210,75 – 5% di € 222.210,75 = **€ 211.100,21** (che si arrotondano in **€ 211.100,00**);

II° CASO (*regolarizzazione edilizio-urbanistica tramite inoltro di P.D.C.S. + richiesta parere di sussistenza opere strutturali eseguite + Certificato di idoneità sismica + S.C.A.*) € 205.246,75 – 5% di € 205.246,75 = **€ 194.984,41** (che si arrotondano in **€ 195.000,00**)

Sul punto, si dà atto che, in seno all'ordinanza di delega alle operazioni di vendita, il prezzo base d'asta è stato determinato nella misura di € 211.100,00, tenuto conto della prevedibile appetibilità dell'immobile staggito e dell'impossibilità di fornire una risposta univoca al quesito concernente la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile posto in vendita, per le ragioni evidenziate nella relazione di stima ed incentrate, essenzialmente, nel mancato rinvenimento della concessione in sanatoria presso i competenti uffici.

Per ogni chiarimento, si rimanda alla perizia estimativa a firma dell'ing. Concetta Maria Valeria Di Caro.

Stato di possesso: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza il 30.09.2028.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma V, del T.U. 6/6/2001, n. 380 e di cui all'art. 40, comma VI, della legge 28/2/1985, n. 47.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio aste-click offerto dal Gruppo Edicom.

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

11) I lotti saranno trasferiti liberi 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. Rosolino Fabrizio Giambona, contattandolo nei giorni e negli orari di ricevimento ai seguenti recapiti:

091.7743262. – segreteria.studiolegalegiambona@gmail.com.

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), attraverso la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

13) Ove l'immobile aggiudicato sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, l'aggiudicatario, **con dichiarazione da riportare a verbale di vendita**, può richiederne la liberazione a cura 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 - sul sito internet astegiudiziarie.it, e sul sito internet www.asteannunci.it (include la pubblicazione sull'APP GPS ASTE) e sui portali collegati al servizio aste.click offerti dal Gruppo Edicom s.p.a..

Infine, si dà atto che, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., la pubblicità avverrà anche tramite il servizio di messaggistica (SMS) denominato "EUREMA ASTE" gestito dalla società EUREMA CENTRO MEDIA, per l'invio di minimo mille sms agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.



15) In ottemperanza a quanto disposto in seno all'ordinanza di delega, il presente avviso di vendita viene comunicato ai creditori e notificato al debitore esecutato, nonché, ove sussistenti, ai creditori iscritti non intervenuti, ai comproprietari, ai coniugi separati o divorziati assegnatari dell'immobile.

Palermo, 31 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Rosolino Fabrizio Giambona

