

## TRIBUNALE DI PALERMO

### Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa G. Giuffrida

Nelle procedure esecutive immobiliari riunite nn. 73/2002+674/2018, delegata per le operazioni di vendita al Notaio Anna Ruffino (D.V. n. 188/2008), con domicilio eletto per la presente vendita in Palermo, via Mariano Stabile n. 139, quarto piano, presso lo studio dell'Avv. Antonina Alerio

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

#### CREDITO FONDIARIO

*(Settimo esperimento di vendita)*

Il professionista delegato Notaio Anna Ruffino,

- vista l'ordinanza del giorno 22/05/2008 con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. al Notaio Anna Ruffino, nominato custode giudiziario con provvedimento in pari data;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- viste le circolari nn. 1/2018 e 3/2018 dei Signori Giudici dell'Esecuzione;
- 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.;
- vista la relazione di stima integrativa depositata il 19/12/2022 dall'arch. Alessandra Gambino;
- visto il verbale di vendita del 21.10.2024;

#### AVVISA CHE

**il giorno 12 settembre 2025, alle ore 10:30**, in Palermo, via Mariano Stabile n. 139, piano quarto, procederà alla **vendita senza incanto**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., dei seguenti immobili:

#### LOTTO 1

*Locale commerciale sito in Palermo (PA), via Zancla nn. 2-2/A-2/B, piano terra, dotato di tre luci su strada, composto da un unico ambiente con annesso servizio con antibagno, per una consistenza di mq. 51, oltre n. 3 posti auto scoperti (già lotti 34, 35 e 36 nella perizia redatta dall'Ing. Enrica Passaglia) situati sulla porzione non vincolata a parcheggio dell'area esterna condominiale (via E. Tricomi n. 2/I), non delimitati da segnaletica (ma identificati nella planimetria di progetto con i numeri 32, 33 e 34) e con libero accesso; il tutto censito al Catasto Fabbricati al fg. 61, p.lla 2112 sub 4, z.c. 2, cat. C/1, cl. 9<sup>a</sup>, consistenza mq. 43, R.C. Euro 1.250,29 (il locale commerciale) nonché*



(i posti auto) al fg. 61, p.lla 2112 sub 52, 53 e 54 (tutti categoria C/6 e con una consistenza di 12 mq);

**STATO DI OCCUPAZIONE: occupato senza titolo.**

#### **LOTTO 2**

Locale commerciale sito in **Palermo (PA)**, via **Zancla nn. 4-4/A-4/B**, piano terra, allo stato unificato (senza le prescritte autorizzazioni) al sub 6 (LOTTO 3) e, quindi, di fatto, composto da un grande vano pilastrato, dotato di quattro luci su strada (una afferente il LOTTO 3), con annessi servizi con antibagno, per una consistenza (non considerando l'u.i. di fatto annessa) di mq. 94, oltre n. 3 posti auto scoperti (già lotti 37, 38 e 39 nella perizia redatta dall'Ing. Enrica Passaglia) situati sulla porzione non vincolata a parcheggio dell'area esterna condominiale (via E. Tricomi n. 2/I), non delimitati da segnaletica (ma identificati nella planimetria di progetto con i numeri 35, 36 e 37) e con libero accesso; il tutto censito al Catasto Fabbricati al fg. 61, p.lla 2112 sub 5, z.c. 2, cat. C/1, cl. 9<sup>a</sup>, consistenza mq. 79, R.C. Euro 2.297,05 (il locale commerciale) nonché (i posti auto) al fg. 61, p.lla 2112 sub 55, 56 e 57 (tutti categoria C/6 e con una consistenza di 12 mq);

**STATO DI OCCUPAZIONE: libero.**

#### **LOTTO 3**

Locale commerciale sito in **Palermo (PA)**, via **Zancla nn. 4/C**, piano terra, allo stato unificato (senza le prescritte autorizzazioni) al sub 5 (LOTTO 2) e, quindi, di fatto, composto da un grande vano pilastrato, dotato di quattro luci su strada (una afferente il lotto in argomento), con annessi servizi con antibagno, per una consistenza (non considerando l'u.i. di fatto annessa) di mq. 70, oltre n. 3 posti auto scoperti (già lotti 40, 41 e 42 nella perizia redatta dall'Ing. Enrica Passaglia) situati sulla porzione non vincolata a parcheggio dell'area esterna condominiale (via E. Tricomi n. 2/I), non delimitati da segnaletica (ma identificati nella planimetria di progetto con i numeri 38, 39 e 40) e con libero accesso; il tutto censito al Catasto Fabbricati al fg. 61, p.lla 2112 sub 6, z.c. 2, cat. C/1, cl. 9<sup>a</sup>, consistenza mq. 52, R.C. Euro 1.511,98 (il locale commerciale) nonché (i posti auto) al fg. 61, p.lla 2112 sub 58, 59 e 60 (tutti categoria C/6 e con una consistenza di 12 mq);

**STATO DI OCCUPAZIONE: libero.**

#### **LOTTO 4**

Locale commerciale sito in **Palermo (PA)**, via **Zancla nn. 6-6/A**, piano terra, allo stato unificato (senza le prescritte autorizzazioni) al sub 8 (LOTTO 5) e, quindi, di fatto, composto da un grande vano pilastrato, dotato di cinque luci su strada (tre afferenti il LOTTO 5), con annessi servizi con antibagno, per una consistenza (non considerando l'u.i. di fatto annessa) di mq. 101, oltre n. 3 posti auto scoperti (già lotti 43, 44 e 45 nella perizia redatta dall'Ing. Enrica Passaglia) situati sulla porzione non vincolata a parcheggio dell'area esterna condominiale (via E. Tricomi n. 2/I), non



*delimitati da segnaletica (ma identificati nella planimetria di progetto con i numeri 41, 42 e 43) e con libero accesso; il tutto censito al Catasto Fabbricati al fg. 61, p.lla 2112 sub 7, z.c. 2, cat. C/1, cl. 9<sup>a</sup>, consistenza mq. 72, R.C. Euro 2.093,51 (il locale commerciale) nonché (i posti auto) al fg. 61, p.lla 2112 sub 61, 62 e 63 (tutti categoria C/6 e con una consistenza di 12 mq);*

**STATO DI OCCUPAZIONE: libero.**

#### **LOTTO 5**

*Locale commerciale sito in **Palermo (PA)**, via **Zancla nn. 6/B-6/C-6/D**, piano terra, allo stato unificato (senza le prescritte autorizzazioni) al sub 7 (LOTTO 4) e, quindi, di fatto, composto da un grande vano pilastrato, dotato di cinque luci su strada (tre afferenti il lotto in argomento), con annessi servizi con antibagno, per una consistenza (non considerando l'u.i. di fatto annessa) di mq. 136, oltre n. 3 posti auto scoperti (già lotti 46, 47 e 48 nella perizia redatta dall'Ing. Enrica Passaglia) situati sulla porzione non vincolata a parcheggio dell'area esterna condominiale (via E. Tricomi n. 2/I), non delimitati da segnaletica (ma identificati nella planimetria di progetto con i numeri 44, 45 e 46) e con libero accesso; il tutto censito al Catasto Fabbricati al fg. 61, p.lla 2112 sub 8, z.c. 2, cat. C/1, cl. 8<sup>a</sup>, consistenza mq. 120, R.C. Euro 2.999,58 (il locale commerciale) nonché (i posti auto) al fg. 61, p.lla 2112 sub 64, 65 e 66 (tutti categoria C/6 e con una consistenza di 12 mq);*

**STATO DI OCCUPAZIONE: libero.**

#### **LOTTO 19**

*Locale cantina in **Palermo (PA)**, via **E. Tricomi n. 2/I**, scala **B**, piano seminterrato, prima porta a destra entrando nell'androne condominiale, composto da un unico ambiente per una superficie commerciale di mq. 11; censito al Catasto Fabbricati al fg. 61, p.lla 2112 sub 27, cat. C/2, cl. 6<sup>a</sup>, consistenza 10 mq - R.C. Euro 12,40;*

**STATO DI OCCUPAZIONE: occupato senza titolo.**

#### **LOTTO 21**

*Locale cantina in **Palermo (PA)**, via **E. Tricomi n. 2/I**, scala **B**, piano seminterrato, terza porta a destra entrando nell'androne condominiale, composto da un unico ambiente per una superficie commerciale di mq. 8; censito al Catasto Fabbricati al fg. 61, p.lla 2112 sub 29, cat. C/2, cl. 6<sup>a</sup>, consistenza 7 mq - R.C. Euro 8,68;*

**STATO DI OCCUPAZIONE: occupato senza titolo.**

#### **LOTTO 22**

*Locale cantina in **Palermo (PA)**, via **E. Tricomi n. 2/I**, scala **B**, piano seminterrato, quarta porta a destra entrando nell'androne condominiale, composto da un unico ambiente per una superficie*



*commerciale di mq. 8; censito al Catasto Fabbricati al fg. 61, p.lla 2112 sub 30, cat. C/2, cl. 6<sup>^</sup>, consistenza 7 mq - R.C. Euro 8,68;*

**STATO DI OCCUPAZIONE: occupato senza titolo.**

**LOTTO 23**

*Locale cantina in Palermo (PA), via E. Tricomi n. 2/I, scala B, piano seminterrato, quinta porta a destra entrando nell'androne condominiale, composto da un unico ambiente per una superficie commerciale di mq. 8; censito al Catasto Fabbricati al fg. 61, p.lla 2112 sub 31, cat. C/2, cl. 6<sup>^</sup>, consistenza 7 mq - R.C. Euro 8,68;*

**STATO DI OCCUPAZIONE: occupato senza titolo.**

**LOTTO 24**

*Locale cantina in Palermo (PA), via E. Tricomi n. 2/I, scala B, piano seminterrato, sesta porta a destra entrando nell'androne condominiale, composto da un unico ambiente per una superficie commerciale di mq. 13; censito al Catasto Fabbricati al fg. 61, p.lla 2112 sub 32, cat. C/2, cl. 6<sup>^</sup>, consistenza 12 mq - R.C. Euro 14,87;*

**STATO DI OCCUPAZIONE: occupato senza titolo.**

**LOTTO 31**

*Locale cantina in Palermo (PA), via E. Tricomi n. 2/I, scala C, piano seminterrato, quarta porta a destra entrando nell'androne condominiale, composto da un unico ambiente per una superficie commerciale di mq. 6; censito al Catasto Fabbricati al fg. 61, p.lla 2112 sub 46, cat. C/2, cl. 6<sup>^</sup>, consistenza 5 mq - R.C. Euro 6,20;*

**STATO DI OCCUPAZIONE: occupato senza titolo.**

**LOTTO 32**

*Locale cantina in Palermo (PA), via E. Tricomi n. 2/I, scala C, piano seminterrato, quinta porta a destra entrando nell'androne condominiale, composto da un unico ambiente per una superficie commerciale di mq. 5; censito al Catasto Fabbricati al fg. 61, p.lla 2112 sub 47, cat. C/2, cl. 6<sup>^</sup>, consistenza 5 mq - R.C. Euro 6,20;*

**STATO DI OCCUPAZIONE: occupato senza titolo.**

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

1) Il **prezzo base**, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in: **€.33.982,03** per il lotto 1; **€.52.254,49** per il lotto 2; **€.39.914,65** per il lotto 3; **€.51.779,88** per il lotto 4; **€.70.289,65** per il lotto 5; **€.2.610,34** per il lotto 19; **€.3.164,06** per il lotto 21; **€.2.373,04** per il lotto 22; **€.3.164,06** per il lotto 23; **€.4.113,28** per il lotto 24; **€.2.531,25** per il lotto 31; **€.2.531,25** per il lotto 32.



L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a (prezzo base detratto il 25%): €**25.486,52** per il lotto 1; €**39.190,86** per il lotto 2; €**29.935,99** per il lotto 3; €**38.834,91** per il lotto 4; €**52.717,24** per il lotto 5; €**1.957,75** per il lotto 19; €**2.373,04** per il lotto 21; €**1.779,78** per il lotto 22; €**2.373,04** per il lotto 23; €**3.084,96** per il lotto 24; €**1.898,44** per il lotto 31; €**1.898,44** per il lotto 32.

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a: €**150,00** per i lotti 19, 21, 22, 23, 24, 31 e 32; €**2.000,00** per i lotti 1, 2, 3, 4, 5.

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.**

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 lavorativo precedente all'asta**, presso il domicilio eletto per la presente vendita del Professionista delegato Notaio Anna Ruffino, in Palermo, via Mariano Stabile n. 139, piano quarto, presso lo studio dell'Avv. Antonina Alerio.

A tal fine si rende noto che **il deposito potrà essere effettuato, previo appuntamento, dalle ore 10:00 alle ore 12:00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 09:30 fino alle ore 13:00.**

La busta potrà essere materialmente depositata dall'offerente o da persona diversa, previa identificazione mediante esibizione di un valido documento di identità.

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;

- se persona fisica, l'indicazione delle generalità dell'offerente, del recapito telefonico, dell'indirizzo e-mail, dello stato civile e, se coniugato, del regime patrimoniale (con l'indicazione dei corrispondenti dati del coniuge in caso di offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni), con allegazione di copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; si precisa che non potrà essere intestato l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, ad eccezione dell'ipotesi di cui al richiamato art. 579, ultimo comma, c.p.c. (offerta per persona da nominare), in tale caso l'offerta andrà presentata a mezzo di avvocato secondo le disposizioni degli artt. 579, ultimo comma, e 583 c.p.c.; se l'offerente è un minore e/o interdetto o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la tutela o la curatela (con allegazione di copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto) o a mezzo di procuratore legale (con allegazione della procura speciale che ne giustifichi i poteri) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.;

- se persona giuridica, l'indicazione della denominazione, della sede legale, del numero di codice fiscale o partita IVA, l'identificazione del legale rappresentante se società o altro ente, con allegazione di copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché idoneo certificato attestante l'attuale vigenza della persona giuridica e i poteri di rappresentanza;

- 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;

- l'impegno a corrispondere al creditore fondiario entro (20) venti giorni dall'aggiudicazione le somme a esso dovute ai sensi della vigente normativa sul Credito Fondiario (T.U. delle Leggi sul Credito Fondiario di cui al R.D. n.646/1905), sotto pena della decadenza dall'aggiudicazione e dalla cauzione (salva la possibilità di avvalersi della facoltà di subentro nel contratto di mutuo);





- l'indicazione del tempo, non superiore a (120) centoventi giorni dall'aggiudicazione, per il pagamento del residuo del saldo di acquisto, dedotto l'importo della cauzione per come infra determinato e la somma già corrisposta ai sensi della normativa sul credito fondiario;
- l'impegno a corrispondere, sempre entro (120) centoventi giorni dall'aggiudicazione, un importo pari al 15% del prezzo di acquisto (e, comunque, non inferiore ad €2.000,00) quale somma forfettariamente determinata (fatta salva una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio) per le presumibili spese di trasferimento; nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario dovesse richiedere l'applicazione di agevolazioni fiscali per la registrazione del decreto di trasferimento lo stesso potrà essere autorizzato a versare un importo pari al 10% del prezzo di acquisto (fatta salva sempre una diversa quantificazione e l'eventuale conguaglio);
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo; in mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a **“TRIB PALERMO – ES. IMM. N. 73/2002”**, **con indicazione del lotto per il quale si presenta l'offerta**, 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.

Il mancato rispetto del termine di presentazione, un'offerta inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita e il mancato deposito della cauzione nella forma stabilita, determineranno l'inefficacia 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.**



**Il giorno 12 SETTEMBRE 2025, alle ore 10:30,** in Palermo, via Mariano Stabile n. 139, piano quarto, si procederà alla **vendita senza incanto**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c..

Il professionista delegato procederà all'apertura delle buste.

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

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 e non prima dell'apertura delle offerte al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la vendita 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 dalla normativa vigente in materia e alle Circolari dei Giudice dell'Esecuzione, che si danno per conosciute dall'offerente/aggiudicatario/assegnatario.

§§§§

**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 tutti gli offerenti le cui offerte saranno ritenute valide e/o efficaci.

La gara 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 presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara.

Al riguardo, si precisa quanto segue:

**In caso di mancata adesione alla gara**, se sono state presentate istanze di assegnazione *ex art.* 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) – contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione della migliore offerta**, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni 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.

Il **rilancio minimo** in caso di gara non potrà essere inferiore a: **€.150,00** per i lotti 19, 21, 22, 23, 24, 31 e 32; **€.2.000,00** per i lotti 1, 2, 3, 4 e 5.

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 (20) venti giorni dall'aggiudicazione al Creditore Fondiario ed entro (120) giorni dall'aggiudicazione alla procedura esecutiva, 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 (20) venti 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 (20) venti giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“TRIB PALERMO - ES. IMM. N. 73/2002 – saldo prezzo”**, con indicazione del lotto per il quale si versa il saldo del prezzo, da consegnare al professionista delegato.

Entro il termine massimo di (120) 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 assegno circolare non trasferibile intestato a **“TRIB PALERMO ES. IMM. N. 73/2002 – spese”**, con indicazione del lotto per il quale si versano le spese, da consegnare al professionista delegato.

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.



Ai sensi dell'art. 2, comma settimo, D.M. n. 227/2015 sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario tutte le spese necessarie per il trasferimento dell'immobile (tra le quali quelle effettivamente sostenute per la registrazione-trascrizione e voltura catastale), ivi compresa la metà del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento della proprietà ex art. 2 D.M. cit., nonché le relative spese generali (nella misura del 10%); si precisa che il trasferimento potrebbe essere soggetto ad i.v.a.. 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.

Sono a carico delle procedura le spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramento e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento (art. 586 c.p.c.).

L'eventuale emissione dell'ordine di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c. da eseguirsi a cura del Custode, dovrà essere espressamente richiesta al momento dell'aggiudicazione e comunque (per iscritto) entro e non oltre dieci giorni dalla stessa, in caso contrario il rilascio dell'immobile acquistato dovrà avvenire a cura e spese esclusive dell'acquirente. Per tutto quanto non previsto dal presente avviso si rinvia alla normativa del codice di procedura civile.

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

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

### **9) Regolarità urbanistica ed edilizia**

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto, Ing. Enrica Passaglia, e si rileva quanto segue.

*Gli immobili sopra descritti sono parte integrante di un complesso edilizio privo del certificato di abitabilità/agibilità; detto complesso è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 4 del 14/07/1995 e successiva variante in corso d'opera presentata in data 16/09/1997 e assunta con prot. n. 16467; il progetto in variante è stato approvato in data 03/12/1997 e tra l'altro prevedeva la riduzione dei locali commerciali su via Zancla da otto a cinque unità (lotti nn. 1-2-3-4-5) come denunciato in catasto; secondo quanto riferito dal consulente ing. Enrica Passaglia, tuttavia, per tali interventi sarebbe stata necessaria una nuova concessione, inoltre l'attuale stato di fatto è difforme anche dal progetto di variante in quanto il numero dei locali commerciali risulta ulteriormente ridotto a tre unità essendo state accorpate le unità di cui ai lotti 2 e 3 ed ai lotti 4 e 5 (le difformità sono comunque sanabili); nulla è stato riferito (a parte che per il lotto 18 per il quale sono state evidenziate lievi difformità nella distribuzione interna) per gli appartamenti/cantine in ordine alla conformità o meno di quanto rilevato rispetto alle planimetrie depositate in catasto. Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima e nella relazione di stima integrativa*



(accorpamento dei posti auto già identificati come lotti da 34 a 68 con i lotti 1-2-3-4-5-7-8-12-13-15-16-17-18-25-27-28), alle quali espressamente si rinvia, consultabili oltre che sul portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>), anche sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)., [www.entetribunali.it](http://www.entetribunali.it) e sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, quale risulta dalla documentazione in atti, con tutte le pertinenze, ragioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti e fatti salvi i diritti di prelazione di terzi, ove esistenti.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né per tali motivi potrà essere revocata.

Tutti gli immobili risultano sprovvisti di attestazione di prestazione energetica – A.P.E., pertanto, il relativo onere di acquisizione è posto in capo a parte aggiudicataria/assegnataria.

Per eventuali opere abusive, 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 sui siti internet [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.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 Notaio Anna Ruffino, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (*cell. 3890373277 – email siciliacustodie@gmail.com – pec assistenti.aspep@certypec.it*).

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato. Le visite potranno essere effettuate entro il termine di 15 giorni prima della data della vendita.

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

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



ASSOCIAZIONE NOTARILE  
PROCEDURE ESECUTIVE PALERMO

**AS.P.E.P. NOTAI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sui portali collegati al servizio Aste-Click offerto dal Gruppo Edicom.

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

Palermo, 10 giugno 2025

Il Professionista Delegato

*Notaio Anna Ruffino*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®