

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione dott. Fabrizio Minutoli

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 90/2023, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Marzia Siracusa, con studio in Palermo, Via Enzo ed Elvira Sellerio n. 34,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Esperimento di vendita n. 1

Il professionista delegato Avv. Marzia Siracusa,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 04/07/2025 con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Astalegale.net S.p.a.;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi delle ordinanze di delega;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista dei compendi pignorati;

AVVISA CHE

il giorno 15 gennaio 2026 alle ore 16:00 presso la Sala Aste Telematiche, sita in Palermo presso Job Office, Via Principe di Belmonte n. 103/C – secondo piano, nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32, tramite gestore delle vendite telematiche Astalegale.net S.p.a. dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO 1: Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo (PA), via Serraglio Vecchio n. 28, scala A, piano 9, censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio

63, particella 668 sub 61, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 11 vani, superficie catastale mq. 318, rendita catastale € 1.022,58.

Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., **è stabilito in € 107.000,00 (centosettemila/00)**;

l'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., **è pari a € 80.250,00 (ottantamiladuecentocinquanta/00).**

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a € 3.000,00 (tremila/00).

Nel caso specifico, l'immobile è completamente abusivo e non sanabile, poiché "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge 47 del 28.02.1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'art.46 del D.P.R. n. 380/2001), tale immobile **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purchè ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita**. Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato **come "Valore d'uso"**.

Regolarità urbanistica ed edilizia:

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto stimatore Arch Alessia Falzone, ove è stato rilevato quanto segue:

"Il fabbricato sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è stato realizzato con i seguenti titoli:

- *Licenza edilizia n. 516 del 28.06.1972 con la quale si autorizzava la costruzione di un edificio composto di scantinato, piano terra, due piani ammezzati, quattro piani tipo e tre piani rientrati (quinto, sesto e settimo) in conformità al progetto per il quale la Commissione Edilizia il 15.11.1971 ha espresso parere favorevole;*
- *Licenza n. 538 del 18.06.1973 e relativi grafici;*
- *Licenza edilizia di variante n. 549 del 20.06.1973 con la quale sono stati*

autorizzati i lavori con una diversa configurazione del lotto con una leggera diminuzione della superficie per la realizzazione di un ulteriore piano (ottavo) e quindi l'esecuzione di un edificio composto da un piano scantinato, piano terra, quattro piani tipo e quattro piani rientranti (quinto, sesto, settimo e ottavo) e terrazza coperta soprastante, in conformità ai grafici approvati dalla Commissione Edilizia nella seduta del 13.11.1972. In tale progetto non era prevista alcuna unità immobiliare al nono piano (attico), né risultano presentate altre varianti in corso d'opera, ma solo una "terrazza coperta" soprastante l'ottavo piano;

- Rapporto tecnico per l'abitabilità del 23.01.1975;
- Certificato di abitabilità/agibilità n. 15079 del 12.12.1975 dalla Ripartizione Igiene e Assistenza Sanitaria.

L'esame dei documenti ha dato conferma che l'unità immobiliare realizzata al nono piano, oggi corrispondente all'abitazione censita nel fg. 63, alla p.lla 668 del sub 61, è stata realizzata successivamente su un'area di proprietà della debitrice e senza alcuna autorizzazione edilizia. Inoltre, dagli accertamenti svolti presso gli enti preposti, non risulta presentata istanza di condono edilizio. Nel progetto assentito con licenza di variante n.549/1973 e come si rileva dai grafici (All. 14) non era prevista alcuna unità immobiliare al piano nono, né risultano presentate ulteriori varianti in corso d'opera, come si evince dal certificato di abitabilità/agibilità nel quale vengono dichiarate abitabili gli appartamenti fino all'ottavo piano e agibili al piano di copertura (nono), il terrazzo coperto e aperto.

Dai grafici autorizzativi (All. 14) si evidenzia la previsione di una copertura aperta per tutta la lunghezza del piano nono che comprende i torrini delle due scale e per una superficie presunta di circa mq. 206,50 denominata "stenditoio". Nella realtà si può ipotizzare che tale copertura di ultimo piano non è mai stata realizzata nella configurazione e dimensioni del progetto autorizzato, ma piuttosto secondo

un'estensione presunta complessiva di circa 467,00 mq di cui circa 287,00 appartenenti al lotto 1 (All.21).

Altre difformità riscontrate coinvolgono anche la riconfigurazione dei locali vano scala e ascensore, con una diversa posizione di quello della scala "A" e l'eliminazione di quello della scala "B" lato via Serraglio Vecchio, mai realizzato.

Dagli accertamenti effettuati presso gli archivi dell'Ufficio Edilizia Privata non risultano successive concessioni edilizie aventi per oggetto il nono piano dell'edificio.

Inoltre dalle indagini condotte presso l'Ufficio Condono del Comune di Palermo, non risultano presentate istanze di condono edilizio per l'appartamento sito al piano nono dell'edificio di via Serraglio Vecchio n. 28, per cui si può affermare che allo stato attuale l'unità immobiliare è stata realizzata in assenza di titoli edilizi e risulta pertanto abusiva.

Successivamente dalle ulteriori indagini presso l'Ufficio Controllo del territorio del Comune di Palermo, non risultano emessi atti amministrativi o altri provvedimenti (segnalazione dei Vigili Urbani, verbali di sopralluogo, ecc.) né ordinanza di demolizione concernente l'immobile in oggetto.

Per poter valutare la possibilità di sanare le difformità riscontrate, occorre innanzitutto verificare l'epoca di realizzazione delle opere abusive e si può affermare che dalle fotografie aree storiche sembrerebbe che il volume abusivo comprende le due unità immobiliari identificate come lotto 1 e lotto 2 dovevano già essere realizzate entro il 1987, tuttavia la certezza dell'ultimazione delle opere si ha con la fotografia del luglio-agosto del 1994. Per quanto riguarda invece l'assetto interno degli appartamenti identificati ai lotti 1 e 2 non vi sono prove documentali per asserire che la costruzione fosse sin dalle origini suddivisa nelle odierne due unità immobiliari o, come verosimilmente dichiarato dalla debitrice sia nata come unica unità immobiliare e successivamente frazionata nel 1994. In merito a ciò non esistono prove documentali che attestino con esattezza l'epoca di divisione dell'unità immobiliare di origine nelle

due unità immobiliari agli atti dal 23/12/2011.

Pertanto si procede alla valutazione dell'eventuale sanabilità delle opere abusive eseguite e precisamente:

1- verifica della sanabilità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Dai grafici allegati alla licenza edilizia n. 549 del 20.06.1973 (All.13) risulta che il lotto ha una superficie di 1.380,82 mq. L'edificio ha una volumetria di 24.710,694, quindi la volumetria dell'edificio supera di gran lunga i limiti di densità fondiaria previsti dall'odierno Piano Regolatore e non vi è residuo di cubatura disponibile per realizzare ulteriore edificazione all'interno del lotto. Pertanto le opere abusive realizzate in sopraelevazione sulla terrazza dell'edificio, non sono conformi alla disciplina urbanistica vigente. E quindi non sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

2 – Verifica della sanabilità ai sensi dell'art. 40, comma 6 della Legge 47/85 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Dal rilievo metrico dell'unità immobiliare risulta una superficie lorda di 295,10 mq e un'altezza di 3,00 m da solaio di calpestio a solaio di copertura. L'appartamento ha dunque una volumetria complessiva di 885,30mc. Tenendo conto dei limiti imposti dalla Legge 326/03 di una volumetria non superiore a 750,00 mc per singola richiesta di sanatoria, si può concludere che l'unità immobiliare non presenta i requisiti di sanabilità in quanto la costruzione reale eccede i limiti di ammissibilità alla sanatoria del 2003. Si fa presente che nel corso delle indagini svolte presso l'Ufficio Condono i funzionari dell'ufficio hanno prospettato la possibilità da parte del proprietario dell'appartamento di richiedere la sanatoria solo per una porzione dell'abitazione avente volumetria pari o inferiore ai 750,00 mc, salvo poi notificare al Comune, ai sensi dell'art.26 della L.R. 37/85 (art.35 della L.47/85), l'intenzione di "completare" le opere abusive mediante la demolizione della volumetria eccedente

Quindi il Comune deve valutare caso per caso i presupposti per il condono verificando

la conformazione delle opere originarie e la natura delle opere di completamento.

Che consistono nella demolizione di alcune parti dell'unità immobiliare che, per la loro conformazione, potrebbero risultare realizzate successivamente alla configurazione originaria e pertanto ipotizzabili come opere accessorie e complementari ovvero superfetazioni successive....

Le criticità della questione e le incertezze interpretative in merito alle cosiddette "opere di completamento" di cui all'art. 26 della L.R. 47/85 non danno dunque alcuna garanzia in ordine alla sanabilità delle opere abusive ed espongono il proprietario che intenda demolire parte dell'abitazione e condurre la volumetria ai limiti consentiti dalla legge all'eventualità di un rifiuto della concessione in sanatoria.

Accertato pertanto che gli abusi non siano in alcun modo sanabili, la scrivente, procederà alla valutazione dell'area sulla quale insiste l'immobile, al calcolo dei costi per la sua demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Nel caso specifico, **l'immobile è completamente abusivo e non sanabile**, poiché "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge 47 del 28.02.1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'art.46 del D.P.R. n. 380/2001), tale immobile **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purchè ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita**. Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato **come "Valore d'uso"**.

I costi per la demolizione dell'appartamento abusivo che insiste nel terrazzo e per il ripristino della terrazza di copertura, sono stati quantificati dall'esperto stimatore in € 71.115,79 e detratti dal valore di stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti internet Astegiuiziarie.it e Asteannunci.it.

L'immobile allo stato attuale è libero.

LOTTO 2: Piena proprietà dell'appartamento sito in Palermo (PA), via Serraglio

Vecchio n. 28, scala A, piano 9, censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 63, particella 668 sub 62, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 201, rendita catastale € 650,74.

Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., **è stabilito in € 176.000,00 (centosettantaseimila/00) in c.t.**,

l'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., **è pari a € 132.000,00 (centotrentaduemila/00).**

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a € 3.000,00 (tremila/00).

Regolarità urbanistica ed edilizia:

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto stimatore Arch Alessia Falzone, ove è stato rilevato quanto segue:

“Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune, dai documenti e grafici esaminati, si evince, che l'appartamento costruito al nono piano (attico) è stato realizzato sulla terrazza di copertura del fabbricato senza alcun titolo edilizio e, da ulteriori accertamenti, non risulta presentata istanza di condono edilizio, né risultano emesse ordinanze di demolizione. Pertanto si procede ad esaminare le condizioni di sanabilità dell'unità immobiliare ai sensi della Legge 326/2003.

L'appartamento ha una volumetria complessiva di 621,00 mc, pertanto inferiore ai limiti imposti dalla Legge 326/2003, si può concludere che l'unità immobiliare identificata con il LOTTO 2, nella configurazione cui oggi appare, presenta i requisiti di sanabilità previsti dalla L. 326/2003.

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione e manutenzione ad eccezione di una camera da letto che presenta uno stato di degrado costituito da lesioni lungo le travi e distacco dell'intonaco dell'intradosso del solaio di copertura, dovuto ad infiltrazioni provenienti dal lastrico solare, per cui sono previsti lavori di ristrutturazione e ripristino parziale dell'ambiente.”

L'immobile risulta sprovvisto dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), per cui il relativo onere di acquisizione è posto a carico dell'acquirente.

I costi per la regolarizzazione edilizio urbanistica, per i lavori di ristrutturazione e ripristino opere interne, nonché per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), sono stati quantificati dall'esperto stimatore in € 49.470,00 e detratti dal valore di stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti internet Astegiuudiziarie.it e Asteannunci.it.

L'immobile allo stato attuale è occupato.

LOTTO 3: Piena proprietà di abitazione in villino e terreni siti in Altofonte (PA), Contrada Quarantino (oggi via Valle di Fico n. 45), così meglio identificati:

- *Fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Altofonte (PA) al foglio 15, p.lla 84, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, superficie catastale mq. 116, rendita € 369,27;*

- *Terreno censito al N.C.T. del Comune di Altofonte (PA) al foglio 15, p.lla 82, porzione AA qualità uliveto, classe 2, are 48, Red. Dom. € 27,27, Red. Agr. € 23,55, porzione AB qualità seminativo arboreo, classe 3, are 5,82, Red. Dom. € 3,16, Red. Agr. € 1,20;*

- *Terreno censito al N.C.T. del Comune di Altofonte (PA) al foglio 15, p.lla 85, porzione AA qualità uliveto, classe 2, are 1,86, Red. Dom. € 1,06, Red. Agr. € 0,91, porzione AB qualità aranceto, classe 3, are 0,29, Red. Dom. € 0,79, Red. Agr. € 0,40.*

La particella 84 del foglio 15, nella quale insiste il fabbricato, nasce dalla particella del Catasto Terreni 83 dello stesso foglio, che oggi risulta soppressa.

Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in € 80.000,00 (ottantamila/00) in c.t.;

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., **è pari a € 60.000,00 (sessantamila/00).**

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a € 3.000,00 (tremila/00).

Regolarità urbanistica ed edilizia:

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto stimatore Arch Alessia Falzone, ove è stato rilevato quanto segue:

"Il fabbricato censito nel Catasto fabbricati alla particella 84 del foglio di mappa 15 è stato realizzato nel 1982 senza titolo edilizio. Successivamente è stata presentata istanza di sanatoria edilizia assunta al prot. n. 2273/81 del 01/04/1986, non ancora definita. Per tale sanatoria sono stati rilasciati

- N.O. ai fini del Vincolo Idrogeologico in data 13/11/2013 Prot. n. 150356;
- N.O. relativo al Vincolo Paesaggistico con dichiarazione di Silenzio Assenso (BB.CC.AA.) assunto al prot. n. 8187 del 07.10.2016.

Da quanto potuto accertare, a seguito dell'esame dell'istanza di sanatoria, il Comune ha richiesto in data 20.12.2019 prot. n. 11136, di produrre una serie di documenti (in parte già prodotti) e calcolato i costi restanti per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi risulta una difformità costituita dalla realizzazione di un tramezzo tra il disimpegno e la cucina., che potrà essere regolarizzata attraverso la Cila Tardiva e la variazione catastale DOCFA.

L'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, gli impianti elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia e rispondono alla normativa vigente all'epoca della realizzazione. Invece la copertura a falde presenta il manto in onduline di amianto (Eternit) e cemento, che rappresenta un rischio per la salute. Quindi si è ritenuto procedere alla stima dei costi per la rimozione delle lastre di amianto dalla copertura, lo smaltimento e la bonifica per garantire la sicurezza dell'ambiente. Inoltre, vengono compresi anche i costi per la redazione del Piano di Lavoro, da presentare all'A.S.P. di Palermo secondo la normativa vigente, ed i costi per il ripristino del manto di copertura. A tali costi, trattandosi di un intervento in

copertura in un'area sottoposta a vincoli, si dovranno aggiungere quelli relativi alla presentazione della pratica presso gli Enti preposti quali : Soprintendenza BB.CC.AA., Genio Civile e infine la SCIA al Comune di Altofonte.”

L'immobile risulta sprovvisto dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), per cui il relativo onere di acquisizione è posto a carico dell'acquirente.

I costi per il completamento della sanatoria edilizia, per la ristrutturazione e ripristino opere interne ed esterne, nonché per la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), sono stati quantificati dall'esperto stimatore in € 26.112,95 e detratti dal valore di stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sul Portale delle Vendite Pubbliche nonché sui siti internet Astegiuudiziarie.it e Asteannunci.it.

L'immobile allo stato attuale è occupato dai debitori.

∞∞∞∞

La vendita si terrà secondo modalità, condizioni e termini stabiliti con il provvedimento di delega emesso dal G. Es. in data 04/07/2025 che di seguito si indicano e ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

1) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dei beni pignorati, 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.

2) 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 in misura del 10% del prezzo offerto, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 12.30 del giorno 14 gennaio 2026**, presso lo studio del Professionista delegato in Palermo, via Enzo ed Elvira Sellerio n. 34 (giorni di ricevimento: lunedì 16:00/19:30, martedì 09:00/12:30, mercoledì 09:00/12:30 – 16:00/19:30, giovedì 16:00/19:30, venerdì 09:00/12:30).

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 irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà specificare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 120;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di

diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a ***“Tribunale Palermo Sez. Es. Imm. N. 90/2023 r.g.- Lotto N. ____”*** 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 con l'offerta.

B) Offerta con modalità telematica

Gestore della vendita: Società Astalegale.net s.p.a.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 12:30 del 14 gennaio 2026**, tramite il modulo web "offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.spazioaste.it.

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@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 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;

- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste;

- 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 “Proc. Esecutiva n. 90/2023 r.g. es. - versamento cauzione”.** Ai fini della validità dell’offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta (ovvero l’accredito entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell’apertura della busta, l’offerta sarà esclusa.

La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a “Procedura Esecutiva n. 90/2023

r.g. Es. Tribunale Palermo”, intrattenuto presso Credem – Palermo Ag. 6, e recante codice iban IT91Q0303204605010001024260.

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 mediante e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net, call center: 02 800 300 21 oppure presso lo sportello on-site del Tribunale.

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 a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata.

3) 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.

4) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo **il giorno 15 gennaio 2026 alle ore 16:00** presso la Sala Aste Telematiche c/o Job Office, sita in Palermo Via Principe di Belmonte n. 103/C – piano secondo, 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.spazioaste.it**, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

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

Indipendentemente dalle modalità di presentazione l'offerta non è considerata efficace ai sensi del secondo comma dell'art.571 c.p.c.:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;
- se inferiore all'offerta minima;
- se l'offerente non presta cauzione nella forma e nella percentuale sopra stabilite.

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.

§§§§

Il delegato delibererà sulle offerte secondo i seguenti criteri:

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace,

-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 ma comunque superiore all'offerta minima, 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).

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara con prezzo base pari all'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 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.

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 seguenti precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione:

- qualora l'offerta più elevata sia inferiore al prezzo base dell'immobile, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione contenenti un'offerta di pagamento superiore;
- qualora l'offerta più elevata 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.

§§§§§

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.

5) 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 120 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, entro dieci giorni il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario l'importo del saldo prezzo e delle imposte conseguenti al trasferimento, il termine finale di tale versamento e le coordinate bancarie del conto corrente intestato alla procedura esecutiva.

Entro il medesimo termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **“Procedura Esecutiva Imm. n. 90/2023 r.g. Tribunale Palermo”**, intrattenuto presso Credem – Palermo Ag. 6, e recante codice iban **IT91Q0303204605010001024260** con la causale **“Versamento spese”** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“Proc. Es. Imm. n. 90/2023 r.g. Tribunale Palermo – versamento 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.

6) 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.

7) 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.

8) L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova, 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.

9) 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.

10) 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.

Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Marzia Siracusa, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (tel.0916256095, e-mail: infovenditedelegate@gmail.com).

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

≈ ≈ ≈

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine

copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché
- unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del
compendio immobiliare pignorato - sui siti internet www.astegiudiziarie.it,
www.asteanunci.it e www.spazioaste.it.

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, 12 novembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Marzia Siracusa