

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE SESTA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA VALENTINA IMPERIALE

PROCEDURA ESPROPRIATIVA IMMOBILIARE N. 295/2018 R.G.Es. - REG. DEL. N. 170/2024

PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. GIUSEPPINA LACCA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

II° ESPERIMENTO DI VENDITA

Il Professionista delegato, **Avv. Giuseppina Lacca**;

- vista l'ordinanza del G.E. con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in data 17.7.2024, nominando quale gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss c.p.c.;
- vista l'asta deserta del 29.01.2025;
- considerato che occorre quindi disporre nuovamente la vendita senza incanto sincrona mista del bene pignorato fissando un prezzo base d'asta ribassato di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello precedente;

AVVISA

che il giorno **9 LUGLIO 2025 ore 16:00 e ss.** presso la **sala Aste Telematiche**, sita in Palermo, Via Noto n. 34, **nonché** in via telematica **tramite la piattaforma** www.astetelematiche.it, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO con modalità sincrona 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 Ministero della Giustizia 26.02.2015 n. 32, tramite gestore delle vendite telematiche **Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a.**, del seguente:

LOTTO UNICO

piena proprietà dei seguenti immobili facenti parte di un complesso scolastico sito nel comune di Palermo, con accesso principale da via Eleonora Duse n. 2 e ulteriore accesso da via Casena Grande (già via Casino Grande), **e precisamente:**

- **SUB-LOTTO 1** formato da due cabine elettriche, ubicate all'interno del complesso scolastico in prossimità del confine con via Eleonora Duse e specificatamente:

- **Unità immobiliare (cabina elettrica)** sita in Palermo, via Eleonora Duse, composta da tre locali, due dei quali, uno più grande ed uno più piccolo, con accesso diretto da via Eleonora Duse, realizzata in assenza di concessione edilizia e quindi da demolire; identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **foglio 17, particella 1050, subalterno 9**, zona censuaria 4, categoria D/1, rendita catastale € 236,00, Via Eleonora Duse snc, piano T.

Come indicato nella relazione di stima i locali della suddetta cabina sono in uso ad un gestore di rete elettrica che consegna energia in media tensione (20.000 volt). Il vano più grande contiene gli organi di manovra ad uso esclusivo del personale del gestore della rete elettrica che si occupa della manutenzione della parte elettrica. Il locale più piccolo contiene il contatore che misura l'energia utilizzata dall'utenza ed è ad uso promiscuo per le operazioni di lettura del contatore.

Il terzo vano è accessibile esclusivamente dall'interno del complesso scolastico e contiene l'interruttore di protezione in media tensione di linea privata ad uso esclusivo della società esecutata.

La cabina è circondata da una rete metallica all'interno della quale vi è una striscia di terreno incolto con folta vegetazione spontanea che non rende agevole l'accesso.

Superficie: 56,00 mq;

Stato attuale: libero – NON VISITABILE;

- **Unità immobiliare (cabina elettrica)** sita in Palermo, via Eleonora Duse, composta da due locali e costruita in difformità al progetto approvato e quindi da demolire; identificata al N.C.E.U. di Palermo al **foglio 17, particella 1050, subalterno 10**, zona censuaria 4, categoria D/1, rendita catastale € 320,00, Via Eleonora Duse snc, piano T.

Superficie: 93,00 mq;

Stato attuale: libero – NON VISITABILE;

Come indicato nella relazione di stima la suddetta cabina ha accesso esclusivamente dal complesso scolastico e fornisce energia a media e bassa tensione per conto terzi che poi viene trasformata ed erogata a tutto il complesso scolastico. E' composta da un locale in cui sono ubicati quadri di distribuzione a bassa tensione e da un locale attiguo, accessibile da quattro aperture chiuse con porte metalliche, occupato da un trasformatore che converte l'energia da media tensione (20.000 volt) a bassa tensione (400 volt) per essere poi distribuita ai vari edifici del complesso scolastico.

La cabina è circondata da una recinzione all'interno della quale, per tutto il perimetro, vi è una striscia di terreno incolto caratterizzata da folta vegetazione spontanea.

- SUB-LOTTO 2:

- **Unità immobiliare (auditorium)** sita in Palermo, via Eleonora Duse, situata al primo piano seminterrato sotto la corte comune ai corpi di fabbrica, che compongono il complesso scolastico; identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **foglio 17, particella 1050, subalterno 11**, zona censuaria 4, categoria D/3, rendita catastale € 13.202,00, Via Eleonora Duse snc, piano S1;

Superficie: 580,00 mq;

Stato attuale: occupato/locato con locazione opponibile alla procedura;

Come indicato nella relazione di stima all'immobile si accede da due rampe di scale, poste ai lati nord-est e sud-ovest della corte, che collegano il piano della corte, ubicato a quota stradale, al livello seminterrato. Scendendo dalla corte attraverso le rampe di scala si perviene a due corridoi coperti, situati lungo i lati nord-est e sud-ovest dell'auditorium, sui quali si aprono gli ingressi dell'auditorium, quattro per ogni lato. Tre degli ingressi permettono di accedere direttamente alla platea dell'auditorium che può contenere circa 300 posti, secondo quanto riportato nella relazione tecnica di progetto. L'altro ingresso immette al foyer su cui si aprono tre porte, una centrale e due

laterali. La porta centrale consente di accedere alla sala regia/proiezione mentre quelle laterali consentono di accedere alla platea.

Attualmente vi è una parete in cartongesso che divide il foyer in due parti. Alla fine della platea si apre il palcoscenico ai lati del quale sono ubicate due porte che danno accesso ai servizi igienici.

Prima di giungere al palcoscenico si trovano altre due porte, una sul lato nord-est e l'altra sul lato sud-ovest, le quali immettono in due ripostigli. Ripostigli e servizi igienici occupano gli spazi sotto le rampe di scale che collegano la quota dell'auditorium alla quota della corte soprastante. Altri servizi igienici sono ubicati nella zona del foyer accanto agli ingressi all'auditorium. Un servizio igienico riservato ai disabili si apre, invece, direttamente sul foyer. I servizi igienici non possiedono finestre ma sono dotati di aerazione forzata.

Tutti i solai risultano controsoffittati con pannellature modulari che ospitano gli apparecchi illuminanti, gli impianti di condizionamento, rilevazione fumi antincendio ecc. La platea è dotata di sei pompe di calore.

Nel foyer, vicino alla porta di ingresso del lato sud-ovest, è ubicato un armadietto che contiene i quadri elettrici dell'auditorium.

Uscendo all'esterno, dal corridoio sud-ovest è possibile accedere ad alcuni locali di sgombero che fanno parte del blocco auditorium e che possiedono, pertanto, gli stessi identificativi catastali dell'auditorium.

Attraverso un portellone antipanico a due ante, uguale a quello che caratterizza gli ingressi dell'auditorium, si accede ad un primo locale adiacente a foyer (nel grafico progettuale del titolo edilizio abilitativo indicato come centrale termica) su cui si aprono tre locali di sgombero ubicati sotto la gradinata a cielo aperto che si diparte dal lato nord-ovest della corte e che ricongiunge, come i sopracitati corridoi, il piano della corte al livello seminterrato dell'auditorium.

- SUB-LOTTO 3:

- Unità immobiliare (area urbana) sita in Palermo, via Eleonora Duse; identificata al N.C.E.U.

del Comune di Palermo al foglio 17, particella 1050, **subalterno 13**, categoria F/1, consistenza 17.056 mq, Via Eleonora Duse snc, piano T;

Superficie: 17.056,00 mq;

Stato attuale: libero ad eccezione dei campi da tennis occupati giusta autorizzazione del G.E.

Come indicato nella relazione di stima trattasi di una **vasta area a cielo aperto**, che circonda i fabbricati pignorati e gli altri edifici del complesso scolastico non oggetto di pignoramento ed è caratterizzata, tra il lato nord-ovest e il lato nord-est, da un'ampia zona in cui sono stati riversati cumuli di terreno di riporto derivanti dallo scavo di sbancamento operato per la realizzazione dell'auditorium seminterrato, sfabbricidi e rifiuti di vario genere. **Sul lato sud-ovest, invece, sono stati realizzati campi sportivi, due in superficie play it e uno in terra battuta**, attualmente gestiti da un soggetto terzo insieme ad una porzione circostante di area urbana estesa circa 1.800,00 mq. A confine con la p.lla 1046, sono stati, inoltre, realizzati **due corpi edilizi in legno che ospitano i servizi igienici e gli spogliatoi per l'utenza dei campi.**

L'area urbana, a nord-est e a sud-est, confina con la via Eleonora Duse e la via Casino Grande ed è delimitata da muretti alti circa un metro sormontati da ringhiere metalliche in parte ricoperte da vegetazione spontanea e rampicanti. In alcuni tratti la continuità della recinzione è interrotta da varchi liberi dove, per ragioni di sicurezza e al fine di evitare intrusioni, è stata collocata una rete da cantiere. A nord-ovest l'area urbana confina in parte con alcuni terreni di altrui proprietà censiti alle p.lle 1022 e 1023 dai quali è separata tramite una rete metallica. Per la restante parte confina con un complesso di ville da cui è divisa, per tutto il perimetro, dalla presenza di un alto muro. A sud-ovest confina con il complesso di ville succitato e con terreni di proprietà aliena ricadenti sulle particelle 1025 e 1026. Tra la particella 1025 e l'area urbana pignorata non è stata riscontrata alcuna delimitazione fisica (muretti, recinzioni ecc). All'area urbana pignorata si accede dal

cancello carrabile di via Eleonora Duse n. 2 attraversando una zona pavimentata che risulta essere una pertinenza dell'edificio di proprietà di soggetti terzi censito al sub. 3 della p.lla 1050.

Alla destra del cancello, percorrendo una porzione sterrata dell'area urbana, si incontrano le cabine elettriche pignorate censite al sub. 9 e sub. 10 della p.lla 1050 e, di fronte a queste, si trova l'edificio pignorato ancora in fase di costruzione censito al sub. 14 della p.lla 1050.

Oltrepassando le cabine elettriche e proseguendo sempre sulla destra attraverso un percorso sterrato dell'area urbana si perviene alla zona caratterizzata dalla presenza di cumuli di terreno di riporto di fronte ai quali si apre un percorso in pendenza, anch'esso sterrato, che conduce alla zona semicircolare antistante la gradonata esterna dell'auditorium seminterrato.

Proseguendo verso nord-ovest oltre la zona incolta ricoperta da detriti e terreno di riporto si perviene dapprima alla particella pignorata 1046, anch'essa incolta e caratterizzata dalla presenza di sfabbricidi e materiale di risulta, e, successivamente, alla zona occupata dai campi da tennis con relativi spogliatoi e servizi igienici ospitati all'interno di due capanni in legno. Uno dei campi da tennis ingloba al suo interno la particella pignorata 987. Si evidenzia che non vi è alcuna delimitazione fisica (recinzione, muretti ecc) tra l'area urbana pignorata e le particelle di terreno n. 1046 e 987 oggetto di pignoramento così come non esiste alcuna separazione tra l'area urbana e gli spazi di pertinenza pavimentati dei fabbricati del complesso scolastico appartenenti a terzi (identificati al sub. 3 e sub. 5). L'unico elemento che permette di distinguere gli spazi pertinenziali dei suddetti fabbricati rispetto al resto dell'area urbana è rappresentato, appunto, dalla pavimentazione.

All'area urbana pignorata, oltre che da via Eleonora Duse n. 2, si può accedere anche da un cancello carrabile automatizzato aperto sulla via Casino Grande. Tuttavia, anche tale cancello immette nello spazio pavimentato di pertinenza del fabbricato di altrui proprietà censito al sub. 3 della p.lla 1050.

Accanto ad esso vi è un secondo cancello a due ante chiuso con un lucchetto che, in atto, risulta instabile in quanto non adeguatamente ancorato alla recinzione e ai muretti laterali.

Questo cancello, a differenza di quello attiguo, permette di entrare direttamente nell'area urbana pignorata senza dovere necessariamente attraversare spazi di pertinenza di proprietà aliena.

Tuttavia il suddetto cancello, a differenza degli altri due sopradescritti, non risulta raffigurato nell'elaborato planimetrico acquisito dall'esperto stimatore né risulta rappresentato nel grafico di progetto allegato al titolo edilizio abilitativo.

- SUB-LOTTO 4:

- Unità immobiliare (corpo di fabbrica in corso di costruzione) sita in Palermo, via Eleonora Duse; identificata al N.C.E.U. del Comune di Palermo al **foglio 17, particella 1050, subalterno 14**, categoria F/3, Via Eleonora Duse snc, piano T;

Superficie: 481,13 mq;

Stato attuale: libero.

Come indicato nella relazione di stima trattasi di un edificio che, secondo il progetto allegato alla concessione edilizia, doveva essere più esteso ed ospitare aule scolastiche e così come il fabbricato che lo fronteggia ubicato sul lato opposto della corte comune. Come quest'ultimo, doveva possedere tre elevazioni fuori terra. **Di fatto risulta realizzato soltanto il piano terra sebbene nemmeno questo sia stato completato.** Sono stati realizzati, infatti, solo la struttura portante intelaiata ed il solaio di interpiano dal cui estradosso fuoriescono i ferri di armatura dei pilastri che dovevano essere innalzati per costruire i piani superiori. I prospetti risultano non definiti e sono chiusi, per tutta la loro lunghezza, con pannellature in legno multistrato collocate al fine di evitare intrusioni di terzi. Soltanto la zona basamentale del prospetto nord-est è caratterizzata da una striscia di tompagni in laterizio.

Sul fronte sud-est è ubicata la scala che doveva collegare i vari livelli dell'edificio e che è stata realizzata soltanto parzialmente poiché si ferma al solaio di interpiano del piano terra. A differenza dei prospetti dell'edificio, il corpo scala risulta chiuso con tompagni di mattoni.

L'edificio è del tutto privo di finiture e di impianti.

All'edificio si accede dal fronte sud-est attraverso una porta in legno che si apre su un portico che risulta essere, per la maggior parte, di pertinenza del fabbricato e, in minima parte, di altrui proprietà (sub. 5 della p.lla 1050).

Alla destra della porta di ingresso si snoda la rampa di scala a cielo aperto che arriva al solaio di interpiano del piano terra. In asse con la porta di ingresso si apre un percorso che doveva fungere da corridoio di distribuzione delle aule situate sulla destra e che termina sul fronte nord-ovest dell'edificio. Quest'ultimo si apre su uno scavo di sbancamento il cui piano di campagna è ubicato alla stessa quota della cavea esterna dell'auditorium. Il suddetto scavo, come desunto dalla relazione tecnica di progetto, è stato realizzato per ospitare il prolungamento dell'edificio anch'esso da adibire a blocco aule.

- **SUB-LOTTO 5** formato da due particelle di **terreno** situate all'interno del complesso scolastico che fanno parte dell'area esterna che circonda i fabbricati e precisamente:

- **Terreno** sito in Palermo, via Eleonora Duse; identificato al N.C.T. del Comune di Palermo al **foglio 17, particella 987**, qualità Prato 2, superficie are 01,45, reddito dominicale € 0,41, reddito agrario € 0,22;

Superficie: 145,00 mq;

Stato attuale: libero;

- **Terreno** sito in Palermo, via Eleonora Duse; identificato al **N.C.T. del Comune di Palermo al foglio 17, particella 1046**, qualità Prato 2, superficie are 01,55, reddito dominicale € 0,44, reddito agrario € 0,24;

Superficie: 155,00 mq;

Stato attuale: libero.

Come indicato nella relazione di stima, nello specifico, la **particella 1046**, è interposta tra i muri di confine di due ville di altrui proprietà e la porzione di area urbana pignorata censita alla particella 1050 caratterizzata dalla presenza di cumuli di detriti e materiale di riporto.

Tra le particelle pignorate 1046 e 1050 non vi è alcuna delimitazione fisica eccetto la presenza di un muretto basso sul lato nord-ovest della particella 1046 che risulta poco visibile in quanto ricoperto da folta vegetazione spontanea e da terra e detriti di varia natura. La particella è disseminata da sfabbri e da materiale edile e di altro genere. Vi si accede dal lato nord-est attraverso la particella 1050.

La **particella 987** risulta inglobata all'interno di uno dei campi da tennis e, nello specifico, fa parte del campo in superficie Play it che confina con le p.lle 427 e 428.

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

Prezzo base di vendita determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.: € **2.977.500,00** (euro duemilioninovecentosettantasettemilacinquecento/00);

Offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c.: € **2.233.125,00** (euro duemilioniduecentotrentatremilacentoventicinque/00);

Rilancio minimo, in caso di gara tra più offerenti, non inferiore ad € **145.000,00** (euro centoquarantacinquemila/00);

Come si evince dalla relazione di stima, in data 27/09/2005 è stato stipulato, ai rogiti del Notaio Salvatore La Spina, rep. 27043, un **Atto di Convenzione tra il Comune di Palermo e la società esecutata ai sensi dell'art. 19 delle NTA del vigente PRG.** Nella convenzione sono riportate tutte le obbligazioni e i vincoli che entrambe le parti si impegnano a rispettare, tra cui in particolare: l'**art. 6 punto 6.2** (proprietà delle opere), **che disciplina il diritto di prelazione a favore del Comune di Palermo nel caso di vendita o cessione dei diritti reali del complesso;** l'**art. 6 punto 6.3**, che stabilisce che in ipotesi di vendita o cessione dei diritti reali del complesso ad un terzo, **la suddetta convenzione debba far parte integrante del contratto e che il terzo sarà sottoposto ai medesimi obblighi e vincoli imposti dalla convenzione stessa, compreso il diritto di prelazione di cui al punto 6.2.;** l'**art. 11**, che stabilisce che **i vincoli che scaturiscono dalla suddetta convenzione hanno durata novantanove anni.**

Inoltre, l'art. 12 (clausola risolutiva) in cui è riportato che *"il Comune si riserva di avvalersi nei confronti della società della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del codice civile...."*

anche per una sola delle cause indicate nell'articolo (fallimento della società; riscontro di gravi vizi o ritardi nella progettazione e nella esecuzione delle opere per cause attribuibili alla società; esecuzione delle opere in modo difforme dalle prescrizioni progettuali; chiusura totale o parziale anche temporanea del complesso senza giustificato motivo; violazione del divieto di utilizzare anche parzialmente o temporaneamente, in tutto o in parte, il complesso per usi o finalità diverse da quelle esposte nella convenzione) e che *"...nel perdurare delle ipotesi sopra indicate, a seguito della risoluzione della convenzione, il Comune potrà acquisire la proprietà del complesso corrispondendo alla società un'indennità (prezzo di acquisto) determinata secondo le modalità di cui all'art. 6.2."*

Atteso che il Comune non ha esercitato il diritto di avvalersi della clausola risolutiva espressa disciplinata dall'art. 12 della Convenzione, allo stato, la suddetta Convenzione deve considerarsi ancora operante per cui tutti i vincoli in essa contenuti, ed in particolare quello relativo al diritto di prelazione, dovranno considerarsi posti a carico del futuro acquirente dei beni oggetto di pignoramento. Ne deriva che in ipotesi di vendita o cessione di diritti reali del complesso immobiliare da parte del futuro aggiudicatario, dovrà essere dal medesimo aggiudicatario avviata la procedura di cui all'art. 6 della suddetta Convenzione affinché il Comune di Palermo eserciti il diritto di prelazione.

Con riguardo al regime fiscale applicabile si evidenzia che la vendita del compendio immobiliare pignorato è soggetta ad IVA con aliquota ordinaria del 22%. Si precisa inoltre che con riguardo ai sub-lotti 1 e 2 la società esecutata ha esercitato l'opzione per l'imponibilità e che la vendita dei suddetti sub-lotti 1 e 2, al ricorrere delle condizioni previste dall'art. 17 del DPR 633/72, sarà soggetta ad "inversione contabile".

Si precisa infine che il prezzo di aggiudicazione sarà proporzionalmente riferito a ciascun bene staggito nella percentuale risultante dal rapporto tra il valore attribuito dal perito a ciascun sub-lotto ed il valore totale di vendita, così determinato: 0,63% per il sub-lotto 1; 13,30% per il sub-lotto 2; 79,01% per il sub-lotto 3; 5,66% per il sub-lotto 4; 1,40% per il sub-lotto 5".

- Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato personalmente o a mezzo avvocato anche ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati.

A tale riguardo si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art 579 c.p.c. co 3, 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 3 giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

- Le offerte di acquisto sono irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

- Le **offerte di acquisto** analogiche (cartacee) e/o quelle telematiche dovranno essere rispettivamente **depositate o inviate entro le ore 13:00 del giorno antecedente la celebrazione dell'asta (8 LUGLIO 2025).**

- Le offerte di acquisto analogiche (cartacee) e/o telematiche dovranno prevedere un termine improrogabile per il pagamento del saldo prezzo e delle spese, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e che sarà comunque soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.

MODALITA'DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA (CARTACEA)

1) L'**offerta analogica in bollo da € 16,00**, unitamente al relativo assegno per la cauzione, **dovrà essere depositata in busta chiusa** e priva di qualsiasi segno di identificazione, **a pena di**

inefficacia, entro le ore 13:00 del 8 LUGLIO 2025 presso lo studio del Professionista

Delegato, Avv. Giuseppina Lacca sito in Palermo, Via XII Gennaio n. 5.

Il deposito dell'offerta - che potrà essere materialmente effettuato dall'offerente o da persona diversa dall'offerente - dovrà avvenire nei giorni di apertura al pubblico (martedì e giovedì dalle ore 16.00 alle ore 19.00), esclusi i giorni festivi, nonché nel giorno feriale antecedente la vendita

(8 LUGLIO 2024) dalle ore 10.00 alle ore 13.00; sulla busta dovranno essere annotati, a cura

dell'addetto alla ricezione dell'offerta, le generalità di chi materialmente deposita l'offerta, previa identificazione mediante l'esibizione di un valido documento d'identità, la data e l'ora del deposito della busta, il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta dovrà in ogni caso specificare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;

- Se l'offerente è persona fisica: nome, cognome, data di nascita, codice fiscale, indicazione dello stato civile e -se coniugato - del regime patrimoniale; in caso di comunione legale dei beni andranno indicati anche i dati anagrafici ed il codice fiscale del coniuge. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulta attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo.

Nel caso in cui più soggetti vogliano partecipare, ciascuno pro quota, alla vendita di un unico lotto, dovrà essere predisposta un'unica offerta, con l'indicazione delle generalità di tutti gli offerenti e con l'indicazione della quota e del diritto per il quale ciascun offerente partecipa.

- Se l'offerente è persona giuridica o altro ente: denominazione, sede legale, partita IVA, codice fiscale, con indicazione delle generalità del legale rappresentante;

- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto del bene 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 al prezzo di vendita indicato nel presente avviso di vendita (offerta minima efficace).
- l'indicazione del modo e del tempo del pagamento, che non potrà essere superiore a **centoventi** giorni dall'aggiudicazione;
- l'indicazione -nel caso di offerta presentata da più soggetti- di quello che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita e della perizia di stima 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 di volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;
- la dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Palermo; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;
- l'indicazione, qualora s'intenda avvalersene e se ne posseggano i requisiti, di regimi fiscali agevolati per la tassazione del decreto di trasferimento (ad es. agevolazione "prima casa", tassazione al valore catastale di cui all'art. 52 commi 4 e 5 D.P.R. 131/1986);
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, ai sensi dell'art. 571 comma 1 c.p.c.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente. A tale riguardo si precisa che:

- o Se l'offerente è un minore ovvero un interdetto/inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà o la tutela/curatela.
- o Se l'offerente è persona giuridica o altro ente: l'offerta andrà sottoscritta dal legale rappresentante.

All'interno della busta l'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. IMM. N. 295/2018

R.G.ES. TRIB. DI PALERMO - lotto unico" per un importo pari ad almeno il 10% del prezzo

offerto, a titolo di cauzione; ove detto assegno non risulterà inserito nella busta, l'offerta sarà esclusa.

- Se l'offerente è persona fisica, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del soggetto che formula l'offerta (in caso di pluralità di soggetti andranno inserite altrettante fotocopie); in caso di offerente che sia coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà essere allegata anche copia del documento di identità e del codice fiscale del proprio coniuge.

- Se l'offerente è persona giuridica o altro ente dovrà essere allegata visura camerale aggiornata attestante l'attuale vigenza della società o dell'ente ed i relativi poteri di rappresentanza legale, 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, dovrà essere allegato il verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara.

o Se l'offerta sia presentata nell'interesse di un minore ovvero interdetto/inabilitato dovrà essere allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto.

o Se l'offerta sia presentata a mezzo di avvocato, anche per persona da nominare, dovrà essere allegata **procura speciale notarile** - rilasciata, **a pena di invalidità dell'offerta**, in data antecedente alla data dell'asta nonché copia di un valido documento di identità dell'avvocato e di uno comprovante l'appartenenza del medesimo all'Ordine degli Avvocati.

In caso di mancata aggiudicazione, al termine delle operazioni di vendita saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari gli assegni depositati a titolo di cauzione.

OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13:00 del giorno antecedente** la data fissata per la vendita (**8 LUGLIO 2025**), 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.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 (<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.

Allo stato non è ammessa la trasmissione dell'offerta a mezzo "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", ai sensi dell'art. 12 co 4 del D.M. n. 32/2015.

- L'offerta telematica di acquisto, con bollo virtuale 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> dovrà essere sottoscritta con **firma digitale** ai sensi dell'art. 12 co. 5 del D.M. n. 32/2015.

- Il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone ai sensi dell'art. 12 co .5, secondo periodo del D.M. n. 32/2015) a pena di invalidità dell'offerta stessa;

Pertanto:

o se l'offerente è un minore o un interdetto/inabilitato, l'offerta dovrà essere firmata digitalmente da chi ne esercita la potestà o la tutela/curatela;

○ se l'offerente è persona giuridica o altro ente, l'offerta dovrà essere firmata digitalmente dal legale rappresentante munito dei poteri di rappresentanza;

○ ove l'offerta sia presentata a mezzo di (avvocato) l'offerta dovrà essere firmata digitalmente dal legale medesimo;

- l'offerta telematica di acquisto depositata con le modalità innanzi descritte è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ed, in ossequio a quanto prescritto dall' art 12. co 1 del D.M. n. 32/2015, dovrà contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita), con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita iva.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulta attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, come previsto dall' art 12. co 2 del D.M. n. 32/2015.

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente per la procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento.

Il prezzo offerto, **a pena di inefficacia**, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo indicato nel presente avviso di vendita (offerta minima efficace).

Il termine per il pagamento del prezzo (nonché delle spese) non potrà essere superiore a **centoventi giorni** dall'aggiudicazione;

i) l'importo versato a titolo di cauzione.

L' importo della cauzione non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

l) la data, l'orario e il numero **CRO** (o TRN) del **bonifico** effettuato per il versamento della **cauzione**;

m) il codice **IBAN del conto**, sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. n. 32/2015;

o) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. n. 32/2015;

All'offerta telematica di acquisto dovrà essere **allegata, a pena di inefficacia, copia della contabile del versamento della cauzione** effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (*PROC. ESEC. IMM. N. 295/2018 R.G.ES. TRIB. DI PALERMO*), acceso presso Banca Agricola Popolare di Sicilia S.c.p.a., il cui **IBAN** è **IT 47 P 05036 04620 CC4940011126, riportante la causale "versamento cauzione"**; ove la cauzione - versata mediante bonifico bancario - non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

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 caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita, entro 10 giorni dalla data della asta, mediante bonifico a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata.

Un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica è disponibile tramite **call-center dedicato al n. 0586 20141**;

L'offerta di acquisto sia in formato analogico (cartaceo) sia in formato telematico non è efficace se perviene oltre il termine stabilito o se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato nel presente avviso ovvero se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso, ovvero in misura inferiore al 10% del prezzo da lui proposto.

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 terzo, a norma degli artt. 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.

CELEBRAZIONE DELLA VENDITA

Il giorno **9 LUGLIO 2025 alle ore 16:00 e ss.** presso la sala Aste Telematiche sita in Palermo, Via Noto n. 34, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, avrà luogo la vendita sincrona mista.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il Gestore della Vendita Telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale a mezzo delle credenziali ricevute al predetto indirizzo pec.

Un estratto di tale invito verrà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta telematica.

Alle operazioni di vendita senza incanto possono partecipare gli offerenti.

L'identificazione dei partecipanti che hanno formulato l'offerta con modalità telematica avviene mediante le credenziali di accesso al portale del Gestore della vendita telematica.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico (cartaceo) partecipano comparendo personalmente innanzi al professionista delegato all'indirizzo innanzi indicato.

A norma dell'art. 571 c.p.c. il professionista delegato procederà alla verifica della regolarità delle offerte presentate sia su supporto analogico (cartaceo) che in formato telematico.

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 ed 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 ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

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

§§§§§§§§

Verificata la regolarità di tutte le offerte, il professionista delegato, a norma dell'art. 572 c.p.c., darà inizio alle operazioni di vendita.

In caso di presentazione di un'**unica offerta valida (analogica o telematica)**, si procederà alla deliberazione sulla stessa ai sensi dell'art. 572 c.p.c. L'offerta sarà senz'altro accolta qualora sia pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.

Se l'offerta è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto il professionista delegato potrà far luogo alla vendita 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 articoli 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 co 1 c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

In caso di **pluralità di offerte valide (analogiche e/o telematiche)**, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 c.p.c.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, comunque, il Professionista Delegato terrà conto, dei seguenti criteri in ordine graduato: miglior prezzo offerto, entità della cauzione prestata, 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.

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 terrà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di verifica della regolarità di tutte le offerte riguardanti il lotto del presente avviso di vendita, salvo eventuali modifiche, che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e/o presenti personalmente, che siano stati ammessi alla gara sincrona mista.

In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (anche a favore di 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 per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 co 1 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) - ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Professionista 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 prive dei requisiti sopra indicati, il Professionista Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del miglior 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, comunque, il Professionista Delegato terrà conto, dei seguenti criteri in ordine graduato: miglior prezzo offerto, entità della cauzione prestata, tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento,

L'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore ad € 145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00) per il lotto in vendita.

Il Gestore della vendita telematica allestisce e visualizza sul proprio portale un sistema automatico di computo del termine fissato per la formulazione dei rilanci.

L'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata entro i tre minuti successivi, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti se il prezzo offerto all'esito della gara è 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 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 co 1 c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed 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 Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione anche in caso di istanze di assegnazione presentate.

I dati contenuti nelle offerte presentate su supporto analogico (cartaceo) nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al professionista delegato sono riportati nel portale del Gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

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

§§§§§§§§

Si avverte che nell'ipotesi in cui, in presenza di un'unica offerta di importo inferiore rispetto al prezzo base d'asta 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.

FASE SUCCESSIVA ALL'AGGIUDICAZIONE

- In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario entro il termine indicato nell'offerta o, in difetto di indicazione, entro il termine di **120 gg. (CENTOVENTI GIORNI)** dalla data di aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale), dovrà versare la parte del saldo prezzo, dedotta la cauzione, mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ESEC. IMM. N. 295/2018 R.G.ES. TRIB. DI PALERMO - lotto unico"** da consegnare al Professionista Delegato ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (*PROC. ESEC. IMM. N. 295/2018 R.G.ES. TRIB. DI PALERMO*), acceso presso Banca Agricola Popolare di Sicilia S.c.p.a., il cui IBAN è **IT 47 P 05036 04620 CC4940011126**, riportante la causale "*Proc. N. 295/2018 R.G.E. versamento saldo prezzo - lotto unico*".

Nello stesso termine di 120 gg o nel minore termine indicato nell'offerta e con le medesime modalità (assegno circolare non trasferibile intestato a "*PROC. ESEC. IMM. N. 295/2018 R.G.ES. TRIB. DI PALERMO - lotto unico*" ovvero bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ("*PROC. ESEC. IMM. N. 295/2018 R.G.ES. TRIB. DI PALERMO*"), acceso presso Banca Agricola Popolare di Sicilia S.c.p.a., il cui IBAN è **IT 47 P 05036 04620 CC4940011126**, riportante la causale "*Proc. N. 295/2018 R.G.E. versamento spese - lotto unico*") l'aggiudicatario dovrà versare altresì alla procedura **gli oneri, i diritti e le spese di trasferimento, nella misura forfetariamente determinata nel 15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio e diversa quantificazione, che sarà comunicata dal Professionista Delegato.

Nel caso di bonifico bancario il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato alla data dell'accredito sul conto corrente della procedura.

I termini per il versamento del saldo prezzo e delle spese sono soggetti alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto.

Si precisa che il Professionista Delegato, 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 p.e.c. o racc. a/r), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

- In caso di mancato deposito del saldo prezzo e/o delle spese entro il termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

§§§§§§§§§§§§

Regolarità edilizia dell'immobile oggetto di vendita: con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia si rende noto -come emerge dalla consulenza tecnica - che:

LOTTO UNICO:

➤ Come indicato nella relazione di stima il complesso immobiliare (scolastico) sorge su un vasto lotto di terreno di forma trapezoidale compreso tra la via Casino Grande a sud-est, la via Eleonora Duse a nord-est e terreni di altrui proprietà a nord-ovest e a sud-ovest.

Il lotto, formato dalle particelle di terreno 1050, 1046 e 987, possiede complessivamente una superficie catastale pari a 21.741,00 mq.

Il complesso scolastico, attualmente allo stato di cantiere, si compone di tre corpi di fabbrica, uno dei quali soltanto oggetto di pignoramento (N.C.E.U. p.la 1050, sub. 14), disposti a formare una

grande corte comune sotto la quale è ubicato l'auditorium (N.C.E.U. p.lla 1050, sub. 11), anch'esso oggetto di pignoramento, accessibile da due scale simmetriche poste ai lati est ed ovest della suddetta corte. La corte risulta circondata su tre lati dai sopracitati fabbricati. Il quarto lato, caratterizzato da un'ampia gradinata che connette il livello della corte a quello più basso dell'auditorium seminterrato, si apre sugli spazi esterni del complesso scolastico (N.C.E.U. p.lla 1050, sub. 13), anch'essi pignorati.

Dei tre fabbricati sopra menzionati soltanto due, appartenenti a soggetti terzi rispetto alla procedura, sono stati ultimati mentre il terzo (N.C.E.U. p.lla 1050, sub. 14), oggetto di pignoramento, più vicino alla via Eleonora Duse, si trova ancora allo stato di cantiere e realizzato solo nelle strutture in c.a.

I tre corpi di fabbrica sono circondati da percorsi pedonali pavimentati e da una vasta area libera a cielo aperto sulla cui superficie sono stati, in parte, riversati cumuli di terra provenienti dallo scavo di sbancamento del cantiere e rifiuti di vario genere (fronte nord-ovest e sud-est) e, in parte, realizzati campi da tennis (fronte sud-ovest). Altre parti della suddetta area sono caratterizzate da terreno incolto pianeggiante coperto da vegetazione spontanea e da percorsi sterrati.

Al complesso scolastico si accede dalla via Eleonora Duse n. 2 tramite un cancello carrabile automatizzato. Un altro ingresso carrabile con cancello automatico è ubicato sulla via Casino Grande.

Dall'elaborato planimetrico estratto dal c.t.u. dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e Ipotecari, emerge che entrambi gli ingressi si aprono sugli spazi esterni pavimentati di pertinenza dell'edificio centrale di proprietà di soggetti terzi identificato al sub. 3 della p.lla 1050.

Tuttavia, in sede di sopralluogo, è stata accertata la presenza di un terzo ingresso, chiuso da un cancello a due ante assicurato con un catenaccio, realizzato probabilmente in fase di cantiere durante la costruzione del complesso scolastico per garantire l'accesso ai mezzi pesanti dalla via Casino Grande.

Questo terzo ingresso si apre direttamente sull'area urbana oggetto di pignoramento identificata al sub. 13 della p.lla 1050.

➤ Il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili pignorati è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi: autorizzazione unica n. 5605 del 01/12/2006 e successiva concessione edilizia per completamento n. 8510 del 07/07/2010.

➤ Per il progetto del complesso scolastico è stato presentato dalla società esecutata un Piano Particolareggiato Esecutivo approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 291 del 04/08/2005.

➤ Per quanto concerne il confronto tra stato dei luoghi e planimetrie catastali è stato possibile acquisire e verificare soltanto le planimetrie delle cabine elettriche censite al sub. 9 e sub. 10 e dell'auditorium censito al sub. 11. Per gli altri beni, infatti, non esiste alcuna planimetria catastale.

Nella planimetria catastale le cabine elettriche sono state rappresentate in modo schematico e non risultano raffigurati i tramezzi che suddividono l'interno.

Dal confronto tra la planimetria catastale dell'auditorium e lo stato dei luoghi si rileva una sostanziale corrispondenza eccetto il fatto che sono stati realizzati due ulteriori ingressi dai corridoi laterali ed è stata realizzata una parete in cartongesso che ha diviso in due parti il foyer.

➤ Per quanto riguarda il confronto con gli elaborati grafici del titolo edilizio abilitativo, si rappresenta che nel grafico di progetto allegato all'autorizzazione unica n. 5605 del 01/12/2006 e in quello relativo all'ultima variante di progetto del 2008, la cabina identificata al sub. 9 non è raffigurata, quindi si suppone sia stata realizzata in assenza di autorizzazione edilizia, mentre la cabina identificata al sub. 10 risulta raffigurata come interrata e, dunque, l'attuale manufatto ad una elevazione fuori terra si ritiene difforme sotto il profilo edilizio e urbanistico rispetto al progetto approvato. Entrambe le cabine dovranno essere demolite.

Per quanto concerne l'auditorium si riscontrano alcune difformità tra stato dei luoghi e le tavole del progetto allegato all'autorizzazione unica n. 5605 del 01/12/2006.

Nella tav. T6.1 di progetto non sono presenti, infatti, i servizi igienici e i ripostigli realizzati sotto le rampe di scale che collegano i corridoi laterali dell'auditorium con la corte soprastante né si osservano i depositi realizzati sotto la gradinata a cielo aperto posta a prosecuzione della corte.

Tali modifiche si devono ritenere, dunque, irregolarmente realizzate in quanto si configurano quale ampliamento della superficie e della volumetria assentita con la sopracitata autorizzazione unica del 2006. Se ne prevede la demolizione e la messa in pristino.

Per l'auditorium, benché completato, non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.

L'area urbana circostante gli edifici del complesso scolastico risulta raffigurata nella planimetria generale di progetto allegata all'autorizzazione unica del 2006 e nell'ultimo grafico progettuale relativo alla variante in corso d'opera del 2008.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e i sopracitati elaborati progettuali sono emerse alcune difformità consistenti nel fatto che sono stati realizzati alcuni campi da tennis e due corpi edilizi in legno adibiti a servizi igienici e spogliatoi.

Il progetto assentito non prevedeva la realizzazione di campi da tennis ma la costruzione di una palestra, di una piscina all'aperto, di una pista di atletica e di un campo sportivo polivalente all'aperto. Nell'area attualmente occupata dai campi da tennis erano previsti, invece, spazi verdi, percorsi pedonali pavimentati e la costruzione di un blocco edilizio destinato a residenze per gli studenti dell'istituto scolastico. Si prevede lo smantellamento dei campi e la rimozione dei servizi igienici e degli spogliatoi in quanto elementi in contrasto con gli elaborati di progetto allegati al titolo edilizio abilitativo.

➤ Per quanto riguarda la situazione vincolistica, si rappresenta quanto segue.

- Risulta operante un Atto di Convenzione stipulato tra la società esecutata e il Comune di Palermo in data 27/09/2005 ai sensi dell'art. 19 delle NTA del vigente PRG.

- La particella di terreno 1050 del fg. 17 su cui insistono i beni pignorati e le particelle di terreno 987 e 1046 oggetto di pignoramento ricadono, secondo l'art. 19 delle NTA del vigente PRG, in zona territoriale omogenea F1 destinata ad istituti di istruzione secondaria superiore. Nell'art. 19 delle N.T.A. del vigente PRG si legge che *"le zone F comprendono gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale (comma 1, art. 19)... Nelle zone F sono ammessi unicamente interventi edilizi destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale da parte dei soggetti istituzionalmente competenti"*.

- Nel Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato che le particelle nn. 987, 1046 e 1050 del foglio 17 ricadono all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

- Con riguardo alla presenza di ulteriori vincoli, si segnala che l'accesso ai beni pignorati dalla via Eleonora Duse n. 2 avviene attraverso un cancello che immette sugli spazi esterni pavimentati di pertinenza dell'edificio centrale del complesso scolastico appartenente a soggetti terzi (identificato al sub. 3 della p.lla 1050). Lo stesso dicasi con riguardo all'ingresso situato sulla via Casino Grande. Allo stato, non è stata reperita alcuna documentazione inerente la costituzione di servitù di passaggio.

In ordine allo stato di possesso del compendio immobiliare pignorato si precisa, come evidenziato nella relazione integrativa di stima del 9.04.2024, quanto segue: SUB-LOTTO 1 (cabine elettriche) All'atto del sopralluogo del 28/10/2020 effettuato nelle due cabine elettriche, la cabina censita al sub. 9, come dichiarato a verbale dal caposquadra di E-Distribuzione per la zona di Palermo era in uso a E-Distribuzione per la consegna di energia in media tensione. L'accesso da parte dei tecnici di E-Distribuzione per gli interventi di manutenzione avviene dalla via Eleonora Duse. Un ulteriore accesso ad un terzo locale della cabina avviene esclusivamente dall'interno del complesso scolastico ed è consentito solo alla società esecutata. Per quanto concerne la cabina censita al sub. 10, il suddetto capo squadra ha dichiarato in sede di sopralluogo che la stessa non è in uso ad E-Distribuzione la quale, dunque, non detiene le chiavi né effettua alcuna

manutenzione. L'accesso avviene, infatti, soltanto dall'interno del complesso scolastico. Il rappresentante legale della società esecutata ha fatto presente che una delle porte di accesso, che consente l'ingresso ad uno dei due vani in cui è suddivisa la cabina, è priva di lucchetti mentre l'altra porta è chiusa con delle chiavi che lo stesso non è stato in grado di fornire in sede di sopralluogo. SUB-LOTTO 2 (auditorium) L'auditorium ed i magazzini attigui, all'atto del sopralluogo del 06/10/2020, risultavano condotti in locazione con contratto opponibile alla procedura esecutiva in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento. Per quanto concerne la verifica dell'importo del canone pattuito in rapporto a quanto stabilito dall'art. 2923, terzo comma cod. civ., si ritiene opportuno puntualizzare quanto segue. Nell'atto di Convenzione stipulato tra la società esecutata e il Comune di Palermo vengono precisate le modalità di fruizione dell'auditorium e delle attrezzature sportive (ancora da realizzare) del centro scolastico da parte degli studenti e dell'utenza esterna. All'art. 3, punto 3.4., della Convenzione così si legge: "La Società concede al Comune, nei modi e nelle modalità da concordare dall'organismo di cui al successivo art. 13.1., un giorno a settimana per l'utilizzo dell'auditorium e della palestra polifunzionale...L'utilizzazione avverrà al costo delle tariffe applicate generalmente dalla società - e, per il rapporto con il Comune, sottoscritte dal Comitato di Vigilanza di cui al successivo art. 13.1., e comunicate periodicamente al Comune - e ridotte del 40%". Si precisa, dunque, che l'auditorium dovrà essere utilizzato prevalentemente dall'utenza scolastica e solo un giorno della settimana potrà essere concesso al Comune per la fruizione da parte dell'utenza esterna. Una siffatta situazione costituisce certamente un vincolo al libero godimento del bene. Sotto il profilo della determinazione del canone locativo, ne consegue che l'immobile si sottrae alle regole del libero mercato e, dunque, non può essere stabilito per esso il valore locativo con i criteri di stima adoperati per un immobile privo di vincoli che può, invece, essere scambiato nel libero mercato. Pertanto il c.t.u. non ha proceduto alla determinazione del valore locativo di mercato. SUB-LOTTO 3 (area urbana) Al momento dell'accesso effettuato in data 14/12/2020 alla presenza del rappresentante legale della società esecutata, lo stesso ha

dichiarato che la maggior parte dell'area, corrispondente alla zona nord-ovest e nord-est ricoperta da detriti e terreno di riporto, è detenuta dalla società esecutata mentre una porzione minore situata a sud-ovest, su cui insistono due campi da tennis, due strutture in legno adibite a spogliatoi per l'utenza dei campi nonché terreno libero ed incolto, è detenuta da soggetto terzo in virtù di un contratto di locazione non opponibile alla procedura. SUB-LOTTO 4 (fabbricato in corso di costruzione) All'atto del sopralluogo effettuato in data 09/12/2020 alla presenza di un delegato della società esecutata lo stesso ha dichiarato che l'immobile è libero e che vi sono stati tentativi di effrazione ed occupazione abusiva. SUB-LOTTO 5 (terreni) Per quanto concerne il terreno censito alla particella 1046, in sede di sopralluogo svoltosi in data 14/12/2020, il legale rappresentante della società esecutata ha dichiarato che l'immobile versa in stato di totale abbandono e richiede interventi straordinari di pulizia. L'immobile si presentava, infatti, incolto e disseminato di materiale edile di risulta, sfabbricidi e detriti di vario genere. Per quanto riguarda la particella 987, il legale rappresentante in sede di sopralluogo ha dichiarato che tale particella è in parte occupata da uno dei campi da tennis detenuto in virtù del contratto di locazione in precedenza menzionato.

➤ In ordine alle dotazioni condominiali, come evidenziato nella relazione integrativa del 6.05.2024, si precisa quanto segue: dotazioni comuni ai beni pignorati sono la corte soprastante l'auditorium e la gradinata a cielo aperto, entrambi identificati al sub. 7 (bene comune non censibile) nonché i locali tecnici (riserva idrica, centrale termica, riserva idrica antincendio...), situati al piano seminterrato e identificati al sub. 12 (bene comune non censibile). Come sopra specificato e come rappresentato nell'elaborato planimetrico estratto dall'esperto stimatore dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, il sub. 7 individua la corte che si trova sopra l'auditorium (racchiusa tra gli edifici identificati al sub. 3 intestati a soggetti terzi e l'edificio pignorato identificato al sub. 14 intestato alla società esecutata) e la gradinata a cielo aperto posta in prosecuzione della corte stessa. Nell'elenco dei subalterni estratto dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate (il sub. 7 è identificato quale "bene non censibile (corte e gradinata) comune ai subb.

11, 12 e 13". In particolare, i beni identificati al sub. 11 (auditorium) e sub. 13 (area urbana) risultano intestati alla società esecutata e sono beni oggetto di pignoramento mentre il sub. 12, secondo quanto emerge dalla disamina dell'elenco subalterni estratto dal portale Sister, risulta essere "B. C. N. C. (locale tecnico) ai sub. 3-5-6-9-10-11-13-14". Il sub. 12 risulta, dunque, comune sia ai subb. 9 e 10 (cabine elettriche), sub. 11 (auditorium), sub. 13 (area urbana) e sub. 14 (edificio in corso di costruzione) che sono tutti intestati alla società esecutata e sono oggetto di pignoramento, sia ai subb. 3 e 5 che risultano intestati a soggetti terzi e non sono beni pignorati. Con riguardo al sub. 6, anch'esso riportato tra i beni ai quali il sub. 12 risulta essere comune, si precisa che è stato soppresso il 30/03/2012. Nella planimetria generale di progetto allegata ai titoli edilizi abilitativi i locali tecnici censiti al sub. 12 vengono indicati con i nn. 16, 17, 18, 19 e, graficamente, corrispondono rispettivamente al locale "deposito palestra", al "locale tecnico interrato centrale termica", al "locale tecnico interrato impianto idrico" e al "locale tecnico interrato impianto antincendio". Non essendo oggetto di pignoramento non è stato effettuato l'accesso ai suddetti locali. In conclusione, da quanto emerge dalle risultanze catastali, il sub. 7 (corte e gradinata) risulta essere bene non censibile comune sia ai subb. 11 (auditorium) e 13 (area urbana), che sono beni pignorati, sia al sub. 12 (locale tecnico), non pignorato, che, tuttavia, a sua volta, risulta essere bene non censibile comune sia ai beni oggetto di pignoramento identificati ai subb. 9, 10, 11, 13 e 14, sia ai beni non pignorati appartenenti a soggetti terzi e identificati ai subb. 3 e 5.

- Come si evince dalla relazione di stima, per gli impianti dell'immobile in oggetto non vi sono certificazioni di conformità alle norme di sicurezza.
- Dei costi tecnici per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, comprensivi dei costi di ripristino delle cinque unità immobiliari, compreso altresì quello per l'attestazione di prestazione energetica prevista per il solo auditorium, si è tenuto conto nella determinazione del valore dei beni pignorati.

Il tutto meglio descritto nella consulenza tecnica principale ed in quelle integrative depositate in atti dell'Arch. Daniela Carollo, ai cui contenuti si rinvia integralmente.

La relazione di stima potrà essere consultata dagli interessati visionata dagli interessati sul Portale delle vendite pubbliche e sui siti web www.astegiudiziarie.it e www.asteanunci.it.

Si rende noto, altresì, che il sub-lotto 2 (auditorium) che fa parte del lotto unico di cui all'odierna vendita è sprovvisto di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e che l'onere di dotarlo di tale attestato è a carico dell'aggiudicatario.

In ordine alla dotazione o meno degli attestati di qualificazione e di certificazione energetica ed 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 sia della certificazione /attestato di qualificazione energetica.

Si precisa che in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del T.U. 06.06.2001 n. 380 e di cui all'art. 40 comma 6 della legge 28.02.1985 n. 47.

La presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita presuppongono pertanto 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 le modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto dei beni staggiti, desumibili dal fascicolo processuale.

Si avvisa inoltre che la vendita senza incanto procede nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trova l'immobile, meglio e più specificatamente descritto nella Consulenza Tecnica di

Ufficio in atti alla quale si fa espresso riferimento, con tutti i relativi diritti ed obblighi, pertinenze ed accessioni, dipendenze, vincoli, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive legalmente esistenti, quali risultano dalla documentazione in atti.

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 quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti esistenti alla vigente normativa di sicurezza, o quelli condominiali per l'anno corrente la vendita e quello precedente non pagati dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o non presenti nella relazione peritale di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene e nella determinazione del prezzo.

Tutto quanto sopra è, comunque, meglio precisato nella relazione di stima redatta dal C.T.U., alla quale si fa espresso rinvio e che si dà per conosciuta al momento della presentazione dell'offerta.

Il lotto sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall'art. 586 c.p.c.

Ogni onere fiscale, derivante dalla vendita, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà (che verrà liquidato dal Giudice dell'esecuzione al momento del deposito del decreto di trasferimento), nonché le relative spese generali (nella misura del 10%) e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale ed imposta sul valore aggiunto, ove quest'ultima sia dovuta. 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.

Le spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito sono a carico della procedura.

Relativamente alla possibilità di accedere al finanziamento bancario da parte dell'aggiudicatario, si forniscono le seguenti informazioni riguardanti:

- a) 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 prestabilite da ogni singola banca;
- b) l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa, che è disponibile sul sito internet www.abi.it;
- c) l'invito 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 di cui al superiore punto b).

VISITA DEGLI IMMOBILI

Le richieste di visita dell'immobile in vendita dovranno essere fatte esclusivamente tramite il Portale delle vendite pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>) attraverso la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

Le richieste di visita dovranno pervenire **non oltre il quindicesimo giorno antecedente la data della vendita.**

LIBERAZIONE IMMOBILE

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.

PUBBLICITA' DELL'AVVISO

STUDIO LEGALE

Avv. Giuseppina Lacca
Via XII Gennaio n. 5 - 90141 Palermo
Tel./Fax 091.7303140

e-mail: esecuzioneipalermo@gmail.com; giuseppinalacca@pecavvpa.it

La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e sue successive integrazioni, ivi compreso il servizio di messaggistica (SMS) denominato "Eurema Aste.

Il presente avviso verrà pubblicato, unitamente alla consulenza tecnica d'ufficio, secondo le nuove prescrizioni di legge, sul Portale delle vendite pubbliche; sul sito internet Astegiudiziarie.it; sui portali collegati al servizio Aste.click offerto dal Gruppo Edicom.

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno rivolgersi per ulteriori chiarimenti ed informazioni relative all'immobile al **Professionista Delegato e Custode Giudiziario, Avv. Giuseppina Lacca**, presso lo studio di quest'ultimo sito in Palermo, Via XII Gennaio n. 5, tel/fax 091.7303140, e-mail: esecuzioneipalermo@gmail.com, oppure consultando on line i siti internet di pubblicazione.

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, 20 Marzo 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppina Lacca

