

Avv. Doriana Angelo
Via Mariano Stabile n. 221 – 90141 Palermo
Tel/ fax 0917786734
doriana.angelo@legalmail.it; dorianaangelo1@gmail.com

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 422/2022, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Doriana Angelo (Delega n. 226/2025), con studio in Palermo, Via Mariano Stabile n. 221,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

I° esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Doriana Angelo,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione comunicata in data 05.11.2025 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 Aste giudiziarie InLinea S.p.A., che opererà con il proprio portale;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;
- ritenuto che la vendita dei lotti in questione è soggetta alla normativa sul credito fondiario e che è stata formulata nei termini istanza ex art. 41 T.U.B.;

AVVISA CHE

il giorno **5 marzo 2026 alle ore 10:00 e ss.** in Palermo presso la Sala aste di Aste Giudiziarie InLinea S.p.A., sita a Palermo in Via Noto, 34 (piano ammezzato, scala A) nonché in via telematica tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, procederà alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, tramite gestore delle vendite telematiche, Aste Giudiziarie InLinea S.p.A, (www.astetelematiche.it), dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO n. 1: diritto di enfiteusi di un magazzino ubicato a Villabate in via Calatafimi, oggi contraddistinto dal civ. 99, piano terra. Composto da unico grande ambiente con servizio igienico posto al suo interno. Censito al catasto fabbricati del Comune di Villabate al foglio 3, p.la 5630, sub. 28, piano T, cat. C/2, consistenza mq 41, superficie catastale totale mq 50.

LOTTO n. 2: diritto di enfiteusi di un magazzino ubicato a Villabate in via Calatafimi, oggi contraddistinto dal civ. 99, piano terra. Censito al catasto fabbricati del Comune di Villabate al foglio 3, p.la 5630, sub. 30, piano T, categoria C/2, superficie totale mq 75, consistenza mq 66. L'immobile risulta adibito a ufficio e suddiviso in n° 5 ambienti (ingresso, segreteria, ripostiglio, direzione, sala riunioni) oltre disimpegno e servizio igienico, separati da tramezzi divisorii realizzati in pannelli di cartongesso e vetro.

LOTTO n. 3: diritto di enfiteusi di un magazzino ubicato a Villabate in via Calatafimi, oggi contraddistinto dal civ. 99, piano terra. Composto da unico grande ambiente con servizio igienico interno. Censito al catasto fabbricati del Comune di Villabate al foglio 3, p.la 5630, sub. 6, piano T, cat. C/2, superficie totale mq 49, consistenza mq 41.

LOTTO n. 4: diritto di enfiteusi di un magazzino ubicato a Villabate in via Calatafimi, oggi contraddistinto dal civ. 99, piano terra. Composto da unico grande ambiente con servizio igienico interno. Censito al catasto fabbricati del Comune di Villabate al foglio 3, p.la 5630, sub. 8, piano T, cat. C/2, superficie totale mq 74, consistenza mq 66.

LOTTO n. 5: diritto di enfiteusi di un magazzino ubicato a Villabate in via Calatafimi, oggi contraddistinto dal civ. 99, piano terra. Composto da unico grande ambiente con servizio igienico interno. Censito al catasto fabbricati del Comune di Villabate al foglio 3, p.la 5630, sub. 19, piano T, cat. C/2, superficie totale mq 74, consistenza mq 66.

Tutti i superiori lotti fanno parte di un maggiore fabbricato abitativo costituito da n. 5 elevazioni fuori terra. Ogni magazzino è dotato di n° 2 accessi:

- accesso (nord-ovest) da area condominiale carrabile recintata (corte comune) avente cancello di ingresso carrabile, ad apertura automatica radiocomandata, dalla via Calatafimi;
- accesso pedonale (sud-est) da portico di pertinenza prospiciente strada pubblica di PRG. Entrambi gli accessi sono protetti da saracinesca in alluminio a maglie piene con chiusura a chiave ed azionamento manuale.

Come disposto in seno all'ordinanza di delega alla vendita del 05.11.2025, devono essere richiamate le circostanze esposte dall'esperto stimatore, Arch. Carlo Bellavista, per tutti i lotti pignorati, nelle relazioni di stima depositate agli atti il 23.08.2025. Più precisamente, l'esperto - dopo aver riferito che la costruzione del maggiore fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari pignorate è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia n° 03 del 18/02/2004 rilasciata dal Comune di Villabate - rappresenta che <<Detta C.E. n° 03 del 18/02/2004 è stata rilasciata per edificazione del maggiore fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato sulle particelle di terreno identificate al C.T. del Comune di Villabate n° 979 e n° 1109. L'opera risulta, tuttavia, progettata e realizzata anche sul terreno identificato alla particella n° 4429 (non ancora acquistato dal richiedente concessione a quella data)>>. Dunque, <<L'opera edile appare quindi essere stata realizzata in carenza del titolo edilizio a edificare sul terreno identificato al C.T. foglio 3, particella n° 4429. Dall'esame delle visure storiche catastali e dei titoli di provenienza, alla data del rilascio dell'Atto concessorio tale particella n° 4429 non risultava intestata in diritto di proprietà piena, né superficiaria, alla ditta istante la Concessione. L'atto di compravendita (notaio Salvatore La Spina Rep. n° 26167) con cui la particella n° 4429 viene trasferita ... è, infatti, datato 17/03/2005, dunque in data successiva all'Atto concessorio. Tra gli atti visionati dal sottoscritto presso gli uffici del Comune di Villabate non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione scritta volta alla cessione del diritto di edificazione a favore della ditta istante la concessione, da parte dei soggetti allora proprietari della particella. La fine dei lavori di costruzione del fabbricato è datata 03/03/2006, cioè in epoca successiva al trasferimento della particella di terreno in argomento. Il Certificato di agibilità è stato emesso con protocollo n° 13 del 22/06/2015 sugli immobili intestati ... con i nuovi identificativi al Catasto Fabbricati per denuncia di arvenuta nuova edificazione>>.

Inoltre, si rende noto che << con riferimento ai pesi che gravano sull'immobile, l'esperto chiarisce a pagina 18 che esiste, invece, livello derivante dalla arvenuta edificazione (del maggiore fabbricato di cui è parte il bene pignorato) sulle particelle identificate al Catasto Terreni foglio 3, n° 1109 e n° 4429: dalle visure catastali storiche e dai titoli di provenienza relativi a dette particelle, ancorché oggi soppressa la n° 4429, risultano esistenti diritti del concedente e del livellario di antica istituzione, per i quali non è stato possibile né acquisire gli originari titoli di costituzione, né accertare l'arvenuta estinzione per eventuale affrancazione>>. Sicchè, il Giudice dell'esecuzione, con provvedimento del 26/04/2024, ha onerato l'esperto di <<stimare il diritto di enfiteusi considerando, a norma dell'art. 173-bis n. 8 disp. att. c.p.c., la possibilità di affrancazione (art. 971 c.c.) da parte dell'acquirente;

al fine di dare un'informazione completa agli interessati all'acquisto, indicare la somma da versare al concedente per ottenere l'affrancazione (ai sensi dell'art. 9 della legge 18/12/1970, n. 1138 ‘L'affrancazione del fondo si opera in ogni caso, anche quando si tratti di enfiteusi urbane o edificatorie, mediante il pagamento di una somma pari a 15 volte l'ammontare del canone’, che corrisponde al reddito dominicale aggiornato coi coefficienti previsti per le Imposte dirette)>>. L'esperto ha provveduto in conformità a quanto richiesto con relazioni di stima consultabili sui siti www.portalevenditepubbliche.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al servizio Aste.click del gruppo Edicom, alle quali espressamente si rinvia e che si danno per conosciute al momento della presentazione delle offerte.

Stato occupazionale: gli immobili di cui ai **lotti nn. 1, 3, 4 e 5 sono liberi**; l'immobile di cui al lotto n. 2 è occupato da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura.

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

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

- **lotto n. 1** in €. **12.000,00** (euro **dodicimila/00**). L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a €. 9.000,00 (prezzo base detratto il 25%). Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad **€ 600,00** (euro seicento/00);
- **lotto n. 2** in €. **17.600,00** (euro **diciassettamilaseicento/00**). L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a €. 13.200,00 (prezzo base detratto il 25%). Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad **€ 800,00** (euro ottocento/00);
- **lotto n. 3** in €. **12.000,00** (euro **dodicimila/00**). L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a €. 9.000,00 (prezzo base detratto il 25%). Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad **€ 600,00** (euro seicento/00);
- **lotto n. 4** in €. **19.500,00** (euro **diciannovemilacinquecento/00**). L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a €. 14.625,00 (prezzo base detratto il 25%). Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad **€ 900,00** (euro novecento/00);
- **lotto n. 5** in €. **19.500,00** (euro diciannovemilacinquecento/00). L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a €. 14.625,00 (prezzo base detratto il 25%). Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad **€ 900,00** (euro novecento/00).

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (non sono

ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tale riguardo si precisa che l'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

3) Modalità di presentazione delle offerte

A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, entro le **ore 13,00 del giorno feriale del 04 marzo 2026** precedente la data di vendita, presso lo studio legale del Professionista delegato Avv. Doriana Angelo in Palermo, Via Mariano Stabile n. 221.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio dell'Avv. Doriana Angelo in Palermo, Via Mariano Stabile n. 221, dalle ore **10,00 alle ore 13,00 e dalle ore 16,00 alle ore 19,00 dei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì**. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle **ore 10,00 fino alle ore 13,00**.

A cura dell'addetto alla ricezione dell'offerta, saranno annotati sulla busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, la data della presentazione della busta, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita, la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta, in bollo da € 16,00, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà specificare:

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;

- la descrizione, i dati catastali e **il numero del lotto** dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;



- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a **giorni 120**;
- 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 "**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 422/2022 Tribunale di Palermo cauzione lotto n.....**", con indicazione del numero del lotto cui si riferisce l'offerta, **pari ad almeno il 10% del prezzo offerto**;
- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;
- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.



L'offerta sarà inefficace se perverrà oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita (offerta minima efficace) sopra indicato e nel caso di cauzione non versata o versata in modo e/o entità difforme.

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

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Aste Giudiziarie In linea s.p.a. (www.astetelematiche.it)

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, entro le ore 13,00 del GIORNO ANTECEDENTE LA DATA FISSATA PER LA VENDITA, tramite il modulo web "offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.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@giustiziacerit.it e s'intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Dal momento del deposito l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Non è allo stato ammessa la trasmissione dell'offerta ai sensi dell'art. 12 comma 4° D.M. n. 32/15 a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

Il presentatore dell'offerta telematica deve, a pena d'invalidità della stessa, coincidere con l'offerente (o con uno degli offerenti nell'ipotesi di offerta formulata congiuntamente da più persone).

A norma degli artt. 12 ss. del D.M. 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale da € 16,00 da pagarsi a mezzo carta di credito o bonifico bancario tramite il servizio "pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, luogo e data di nascita) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Ai sensi dell'art. 12 n. 2 del D.M. 32/15 se l'offerente risiede fuori dallo Stato Italiano ed è, dunque, privo di codice fiscale, dovrà indicare il codice fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo;



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

- il numero del lotto e la descrizione del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;

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

- il prezzo offerto e il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese;

- l'importo della cauzione versata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

- la data, l'ora, il numero di CRO o di TRN del bonifico effettuato per la cauzione e il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. Il bonifico deve indicare la causale

“versamento cauzione lotto n...”. Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta (ovvero l'accreditamento 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 **“Esecuzione Immobiliare n. 422/2022 Trib. di Palermo”**, intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice iban: **IT 51 I 02008 04642 000106956027**;

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

L'offerente dovrà allegare gli stessi documenti elencati al presente avviso per l'offerta analogica, oltre la copia del bonifico eseguito a titolo di cauzione (in luogo dell'assegno), in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine, privi di elementi attivi.

Se l'offerta è presentata da più persone dovrà essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura dovrà essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e potrà essere allegata anche in copia per immagine.

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite



portale del gestore www.astetelematiche.it, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- telefono 0586.201411;
- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

L'offerta sarà inefficace se risulterà depositata oltre il termine perentorio indicato nel presente avviso, se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita previsto per ciascun lotto (offerta minima efficace) e nel caso di cauzione non versata o versata in misura inferiore.

S'intende per cauzione non versata anche la cauzione che non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita mediante bonifico, con identica modalità di pagamento, a favore dello stesso conto da cui è pervenuta la somma accreditata, da indicarsi all'interno dell'offerta.

4) Istanze di assegnazione

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, per sé o a favore di un terzo, a norma degli articoli 588 e 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriori a quello dell'offerente, somma che potrebbe essere superiore anche al prezzo base fissato per l'esperimento della presente vendita). Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo deve dichiarare, nei cinque giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione ovvero dalla comunicazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo il giorno **5 marzo 2026, alle ore 10,00 e ss.**, presso la Sala aste della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., sita a Palermo, in Via

Noto, 34 (piano ammezzato, scala A), nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore www.astetelematiche.it:

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

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

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

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

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita comparendo all'indirizzo indicato dinanzi al professionista delegato che riporterà nel portale i rilanci rendendoli visibili ai partecipanti con modalità telematica.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice dell'esecuzione e a non celebrare la

vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

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

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

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dell'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno ritenute valide nonché gli offerenti analogici, presenti personalmente in Sala Aste avanti il professionista delegato, le cui offerte saranno anch'esse ritenute valide e/o efficaci.

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

Al riguardo, si precisa quanto segue:

In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) – contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al

prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. **Ai fini dell'individuazione della migliore offerta**, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore a **€ 600,00 per il lotto n. 1; a € 800,00 per il lotto n. 2; a € 600,00 per il lotto n. 3 e a € 900,00 per i lotti nn. 4 e 5.**

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

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione

in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 bis c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

\$\$\$\$

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

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro **giorni centoventi** dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto, come da previsione contenuta nell'ordinanza di delega), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non

superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a **"Esecuzione Immobiliare n. 422/2022 Trib. di Palermo"**, intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice iban: **IT 51 I 02008 04642 000106956027** con la causale "Proc. Esec. Imm. n. 422/2022 R.G.Es. **versamento saldo prezzo lotto n. ...**", ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Esecuzione Immobiliare n. 422/2022 Trib. di Palermo saldo prezzo lotto n. ..."**, da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **"Esecuzione Immobiliare n. 422/2022 Trib. di Palermo"**, intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice iban: **IT 51 I 02008 04642 000106956027** con la causale "Proc. Esec. Imm. n. 422/2022 R.GEs. **versamento spese lotto n... ...**" ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato **"Esecuzione Immobiliare n. 422/2022 Trib. di Palermo spese lotto n. ..."**, da consegnare al professionista delegato.

Nel caso di bonifico bancario il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato con l'accredito sul conto della procedura.

Nell'ipotesi di mancato rispetto dei superiori termini, il Giudice dell'esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c.

Il Delegato precisa che, solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma

inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), pena la decadenza dall'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it. Si invita, pertanto, a contattare la sede delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, in relazione alle quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

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

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

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed edilizia, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto stimatore, Arch. Carlo Bellavista, ove si riferisce che il fabbricato di cui

fanno parte tutte le sopra citate unità immobiliari pignorate è stato realizzato in forza di **Concessione Edilizia n° 03 del 18/02/2004** rilasciata dal Comune di Villabate nonché che il complesso edilizio in questione è stato dichiarato agibile con certificato di agibilità prot. n° 13 del 22/06/2015. L'esperto riferisce che <<Il maggiore fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato, oggi identificato al foglio 3 del Catasto Fabbricati del Comune di Villabate alla particella n° 5630, è stato di fatto edificato sulle originarie particelle di terreno n° 979, n° 1109, e n° 4429. L'Atto di Concessione Edilizia n° 03 del 18/02/2004 è stato rilasciato dal Comune di Villabate per l'edificazione sulle particelle di terreno identificate al n° 979 e al n° 1109. L'opera edile appare quindi essere stata realizzata in carenza del titolo edilizio a edificare sul terreno identificato al C.T. foglio 3, particella n° 4429. Dall'esame delle visure storiche catastali e dei titoli di provenienza, alla data del rilascio dell'Atto concessorio tale particella n° 4429 non risultava intestata in diritto di proprietà piena, né superficiaria, alla ditta istante la Concessione. L'atto di compravendita (notaio Salvatore La Spina Rep. n° 26167) con cui la particella n° 4429 viene trasferita a è, infatti, datato 17/03/2005, dunque in data successiva all'Atto concessorio. Tra gli atti visionati dal sottoscritto presso gli uffici del Comune di Villabate non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione scritta volta alla cessione del diritto di edificazione a favore della ditta istante la concessione, da parte dei soggetti allora proprietari della particella. La fine dei lavori di costruzione del fabbricato è datata 03/03/2006, cioè in epoca successiva al trasferimento della particella di terreno in argomento. Il Certificato di agibilità è stato emesso con protocollo n° 13 del 22/06/2015 sugli immobili intestati a..... con i nuovi identificativi al Catasto Fabbricati per denunzia di avvenuta nuova edificazione>>.

Per ciò che riguarda lo stato dei luoghi relativo agli **immobili di cui ai lotti nn. 1, 3, 4 e 5**, l'esperto riferisce che <<è parzialmente conforme ai grafici di progetto autorizzati in Concessione Edilizia stante l'esistenza di un servizio igienico, non presente in detti grafici di progetto>> e, per la relativa regolarizzazione edilizia, potrà essere presentata la CILA tardiva, i cui costi sono stati detratti dal valore di stima di ogni lotto in vendita e, dunque, saranno a totale carico dell'acquirente, come meglio precisato nella relazione di perizia a firma dell'esperto stimatore, Arch. Carlo Bellavista.

In aggiunta a quanto sopra riportato sulla situazione urbanistica – edilizia comune a tutti i lotti in vendita, l'**esperto**, con riguardo **al lotto n. 2** (suddiviso in 5 ambienti ad uso ufficio), rappresenta che <<la diversa suddivisione degli ambienti interni non ha interessato parti strutturali né ampliato la superficie e la

cubatura assentite in Concessione. Ai fini della regolarizzazione edilizia può adottarsi una delle tre procedure approssimativamente elencate:

- riconduzione in pristino dello stato originario assentito tramite demolizione delle opere interne oggi esistenti, i cui costi sono sinteticamente stimati in Euro 2.500,00 circa;

- presentazione di CILA tardiva per nuova distribuzione interna, senza cambio di destinazione d'uso, i cui costi sono stimati in Euro 2.400,00 circa, comprensivi di spese tecniche e sanzione pecuniaria (Euro 1.000,00)

- presentazione di SCLA tardiva per cambio destinazione d'uso da magazzino a ufficio, con aggiornamento allo stato dei luoghi attuale, i cui costi sono stimati in Euro 4.000,00 comprensivi di spese tecniche e sanzione pecuniaria (Euro 1.000,00). E' da aggiornarsi allo stato attuale anche la planimetria catastale tramite DOCFA il cui costo è stimato in Euro 800,00 circa.>> Tutti i superiori lotti in vendita non sono dotati dell'Attestato di Prestazione

Energetica (A.P.E.), come indicato nelle relazioni di perizia dei singoli lotti a firma dell'esperto stimatore, Arch. Carlo Bellavista, alle quali si rinvia e che si danno per conosciute al momento della presentazione dell'offerta; le stesse sono consultabili, complete di planimetrie e fotografie, sui siti internet www.portalevenditepubbliche.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al servizio aste.click del gruppo Edicom Spa.

10) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto, di diritto ed urbanistico in cui si trovano, meglio e più specificatamente descritto 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.

STATO OCCUPAZIONALE: Gli immobili di cui ai **lotti nn. 1, 3, 4 e 5 sono liberi**. L'immobile di cui al **lotto n. 2 è occupato da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura**.

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

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

12) Visite degli immobili

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

Si precisa che eventuali richieste di visita al bene posto in vendita dovranno pervenire entro il termine di giorni **7 (sette)** precedenti la vendita ed 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 visite saranno consentite nel rispetto dell'eventuale normativa emergenziale vigente alla data della visita.

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



14) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato - sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e sui portali collegati al servizio aste.click offerti dal gruppo Edicom SpA.

Ulteriore forma di pubblicità aggiuntiva, come prevista dall'ordinanza di delega, consisterà nel servizio di messaggistica denominato "Eurema Aste" per l'invio di sms agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.

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

Palermo, 12 gennaio 2026



Il Professionista Delegato

Avv. Doriana Angelo

