

Avv. Alba Tranchina

90141 Palermo PA Via Sammartino n. 4, tel. 091/580922, mobile 347/7602098

e-mail: avvtranchina.esecuzioni@gmail.com – p.e.c.: a.tranchina@pec.giuffre.it

codice fiscale TRNLBA62C66G273A – partita I.V.A.: 03626510824

Si riceve – previo appuntamento – dalle ore 10:00 alle ore 13:00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Cristina La Barbera

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 436/19, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Alba Tranchina (Delega n. 236/24), con studio in Palermo, Via Sammartino n. 4,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

III esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Alba Tranchina:

- vista l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione 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 Gruppo Edicom S.p.A. (www.garavirtuale.it);
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- visto il verbale deserto delle operazioni di vendita senza incanto del 22/05/2025;
- ritenuto che non sono state presentate offerte di acquisto, né istanze di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. e che occorre, quindi, disporre un nuovo esperimento di vendita senza incanto, applicando un secondo ribasso pari al 25% del prezzo base d'asta praticato precedentemente.

AVVISA CHE

il giorno 23 luglio 2025, alle ore 11:15, presso la sala aste della società Gruppo Edicom S.p.A., sita in Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/Q, nonché in via

telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015, n. 32, **tramite gestore delle vendite telematiche Gruppo Edicom S.p.A., del bene immobile di seguito descritto:**

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di unità immobiliare, facente parte di una palazzina su quattro piani fuori terra ubicata in Partinico (PA), via Genova n. 13, piano terra; composta da porticato d'ingresso, quattro vani, w.c. doccia, ripostiglio e chiostrina interna; confina a Nord-Ovest con asse stradale di via Genova, a Nord-Est con immobile adiacente avente accesso al civico 9 di via Genova in catasto al foglio 39 particella 1476, a Sud-Est con area libera avente accesso al civico 8 di via Ragusa in catasto foglio 39 particella 1465 e a Sud - Ovest con area libera avente accesso da via Genova in catasto al foglio 39 particella 853; l'unità immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 39, particella 860 sub 2, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale ed escluse aree scoperte 145 mq., rendita € 242,73, Via Genova n. 13, piano T; il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

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., e ribassato per la seconda volta di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello praticato precedentemente, è stabilito in **€ 40.219,00.**

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad **€ 30.165,00** (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad **€ 2.000,00.**

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una

procura speciale notarile in data antecedente alla vendita. In caso di aggiudicazione per persona da nominare l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato ai sensi dell'art. 583 c.p.c.

3) Modalità di presentazione delle offerte

A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00 – alla data del presente avviso, 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 antecedente la data della vendita e, quindi, il 22 luglio 2025**, presso lo studio del professionista delegato Avv Alba Tranchina, in Palermo via Sammartino n. 4.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Alba Tranchina, in Palermo, via Sammartino n. 4, dalle ore 10:00 alle ore 13:00 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 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 – alla data del presente avviso, 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 gg. 120;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a ***“ESECUZIONE IMMOBILIARE N.436/2019 TRIBUNALE DI PALERMO LOTTO UNICO”*** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;
- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad

eventuale gara;

- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

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

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

Nell'ipotesi di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante la riconsegna dell'assegno depositato presso lo studio del Professionista delegato.

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Società Gruppo Edicom S.p.A.

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.garavirtuale.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 p.e.c. del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e s'intenderà depositata nel momento in cui sarà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

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

A norma degli artt. 12 ss. del D.M. 32/15 l'offerta per la vendita telematica, con bollo virtuale da € 16,00 – alla data del presente avviso, 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 “cauzione lotto unico”.** Ai fini della validità dell'offerta il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta

(ovvero l'accredito entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica). Ove la cauzione – versata mediante bonifico bancario entro e non oltre il suddetto termine – non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. **La cauzione, pari almeno al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo bonifico sul conto corrente bancario intestato a “ESECUZIONE IMMOBILIARE N.436/2019 TRIBUNALE DI PALERMO”, intrattenuto presso UniCredit S.p.A., Filiale di Palermo Ruggero Settimo e recante codice iban IT07M0200804642000107043825;**

- 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 al numero 0418622235, attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 18:30 ed il venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00, nonché a mezzo e-mail info@garavirtuale.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 23 luglio 2025 alle ore 11:15*** presso la sala aste del gestore telematico Gruppo Edicom S.p.A., sita in Palermo, Via Generale Giuseppe Arimondi n. 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore www.garavirtuale.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.garavirtuale.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle

istruzioni ricevute almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed ivi indicata. A tal fine gli stessi riceveranno, altresì, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta ovvero tramite un sms al numero di telefonia mobile indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

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

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

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

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

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

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

§§§§

In caso di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti a una gara sull'offerta più alta, partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo 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 *ad € 2.000,00*.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di **1 (uno) minuto successivo**, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di

vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base del lotto stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 590 *bis* c.p.c., contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

§§§§§

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

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione, dovrà

versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), tramite bonifico bancario sul conto intestato a ***“ESECUZIONE IMMOBILIARE N.436/2019 TRIBUNALE DI PALERMO”***, intrattenuto presso *UniCredit S.p.A., Filiale di Palermo Ruggero Settimo e recante codice iban IT07M0200804642000107043825, con la causale “saldo prezzo lotto unico”*.

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.436/2019 TRIBUNALE DI PALERMO”***, intrattenuto presso *UniCredit S.p.A., Filiale di Palermo Ruggero Settimo e recante codice iban IT07M0200804642000107043825, con la causale “spese lotto unico”*.

Il termine di versamento del saldo prezzo e delle spese si intenderà rispettato con l’accredito del bonifico 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 p.e.c. o e-mail 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 Arch. Lia Morici, ove è stato rilevato quanto segue: *“Dall'esame delle carte tecniche del vigente P.R.G. del Comune di Partinico si è riscontrato che il lotto su cui insiste l'area di sedime dell'immobile è individuato in Z.T.O. B1 cui insiste l'area di sedime dell'immobile è individuato in Z.T.O. B1 e dalle relative norme di attuazione si estrae “... per i lotti di terreno aventi una superficie*

superiore a mq 120 e non superiore a mq 200 il volume massimo consentito è di 1000 mc ... - Altezze max ml.11 per numero tre piani fuori terra ...”. Dalla documentazione esaminata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Partinico è emerso che: - il fabbricato di cui fa parte l’immobile pignorato è stato realizzato con concessione edilizia n.219/78 prot.n.5989/77 del 22/07/1978, come fabbricato a due elevazioni fuori terra, come si deduce dall’elaborato grafico allegato alla concessione edilizia (Allegato 6); - successivamente, in difformità alla citata concessione edilizia, sono stati realizzati e completati nell’anno 1979 il piano secondo e il piano terzo del fabbricato; — con domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 inoltrata al Comune di Partinico e acquisita a prot.23649 del 29 novembre 1986 , il precedente proprietario signor (C) richiedeva sanatoria edilizia per la realizzazione di 2 piani, per un volume totale di mc 569,00, superficie utile abitabile di mq 29,00 superficie per servizi ed accessori di mq 49,00, in difformità alla concessione n 219 rilasciata il 29.7.1978 per una superficie assentita di mq 357,00 e un volume assentito di mc 851 (Allegato 7); - nel Mod.47/85-A per l’abuso è stata autodeterminata l’oblazione per opere rientranti nella tipologia 3, 3a fascia temporale con importo unitario di £ 20.000/mq per un importo complessivo riepilogato nel Mod.47/85-R pari a £ 2.180.000; - al Mod.47/85-A è stata allegata attestazione di versamento n° 805 del 30.9.1986 Ufficio Postale di Partinico come la rata oblazione di £ 710.320; - in data 1.3.1988 l’immobile pignorato di piano terra risulta censito al N.C.E.U. Comune di Partinico al foglio di mappa 39 particella 860 subalterno 2; - all’interno della pratica risulta agli atti anche una seconda attestazione di versamento oblazione 0358 VCC 0144 del 30.12.1994 di £ 4.409.100 (importo pari alla differenza triplicata tra la somma dovuta e la somma versata); - in data 3.6.1998 l’Ufficio Tecnico del Comune di Partinico ha trasmesso al richiedente (C) richiesta prot.4086 di documenti per esame domanda di concessione in sanatoria in cui vengono specificati documenti, gli elaborati tecnici di progetto, la certificazione di idoneità sismica art.35 L.47/85 da integrare per la definizione della domanda di condono (Allegato 8). Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo

nell'immobile pignorato sono emerse difformità tra lo stato attuale e lo stato di progetto, di piano terra e piano primo, rappresentato nei grafici allegati alla citata concessione edilizia riguardanti - allo stato attuale la categoria catastale dell'immobile di piano terra pignorato risulta A/4 Abitazioni di tipo popolare e l'immobile è attualmente utilizzato come abitazione-ufficio dall'attuale possessore, mentre nei grafici di progetto allegati alla concessione edilizia il volume chiuso di piano terra risultava destinato a parcheggio (Allegato 9); - allo stato attuale, conforme, a meno di lievi differenze metriche e di modifiche ad alcune aperture, a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata in data 1.3.1988, il volume chiuso dell'immobile e del corpo scala che serve tutti i livelli del fabbricato risultano di maggiori dimensioni rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto allegati alla concessione edilizia (Allegato 9). Dai riscontri sullo stato di fatto attuale dell'immobile, dalle citate prescrizioni del P.R.G del Comune di Partinico e dal parere tecnico acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico in merito alla procedibilità della pratica di condono è emerso che: - In merito alla determinazione dell'importo dell'oblazione si rileva che: - le opere realizzate non rientrano nella tipologia 3 di abuso con importo unitario di £ 20.000/mq ma sono, invece, rientranti nella tipologia 1 in quanto la cubatura realizzata supera il limite indicato nelle norme di attuazione del P.R.G. e, pertanto, le opere risultano realizzate in difformità della concessione edilizia e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici- 3^a fascia temporale con importo unitario di £ 36.000/mq; - non risulta corretta l'applicazione della riduzione di 1/3 della misura dell'oblazione per i primi 150 mq di superficie complessiva come "prima casa", poiché il proprietario richiedente dichiara nell'istanza di essere già residente nell'immobile di piano primo realizzato con concessione edilizia n.219/78 prot.n.5989/77 del 22/07/1978 e, pertanto, l'immobile di piano secondo e terzo, oggetto dell'istanza di condono, non può essere considerato "prima casa"; - il volume di piano terra autorizzato con la concessione edilizia n.219/78 è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso da parcheggio ad abitazione; -

l'immobile pignorato e il corpo scala che serve tutto il livello del fabbricato presentano un volume di maggiori dimensioni rispetto a quanto rappresentato nei grafici di progetto allegati alla concessione edilizia n.219/78. Da quanto sopra, e dai riscontri effettuati con il tecnico responsabile del settore Ufficio Vigilanza Edilizia Privata geometra P.Monachino, è emerso che la domanda di condono risulta procedibile e che ai fini della definizione devono essere corretti e integrati i pagamenti dell'oblazione e devono, inoltre, essere corrisposti gli oneri concessori. Detraendo dall'oblazione totale calcolata in modo corretto sulla base delle verifiche effettuate, l'importo precedentemente corrisposto dall'istante si ottiene l'importo rimanente da corrispondere per l'oblazione, a cui vanno applicati gli interessi legali calcolati dalla data di presentazione dell'istanza.

Procedendo a ricalcolare l'importo dell'oblazione per la realizzazione abusiva di 2 piani si ha: - superficie utile mq 12 9,00 + superficie non residenziale mq 49,00 x 0,60 = superficie complessiva mq 159,00 - mq 159 x £ 36.000 = £ 5.724.000. - £ 5.724.000 (oblazione calcolata - £ 2.180.000 (oblazione pagata) = £ 3.544.000 pari ad euro 1.830,32 - € 1.830,32 + € 2.530,59 (interessi legali dal 29/11/1986) = oblazione da integrare € 4.360,91. Inoltre, considerati, al piano terra, il cambio di destinazione d'uso e le superfici aggiuntive del vano scala e dell'immobile pignorato, realizzate in difformità a quanto autorizzato con la concessione edilizia n.219/78, l'importo dell'oblazione deve essere integrato. Procedendo al calcolo si ha superficie abitativa (SU) mq 58,27 x £ 8.000/mq (cambio destinazione d'uso) = £ 466.160 superficie abitative aggiuntive (SU) mq 40 ,67 x £ 20.000 (tipologia 3) = £ 813.400 superficie porticato (SNR mq 40,45 x 0,60 = mq 24,27 x £ 20.000 (tipologia 3) = £ 485.400 da cui: oblazione da integrare £ 466.160 + £ 813.400 + £ 485.400 = £ 1.764.960 in euro € 911,52 - € 911,52 + € 1.260,40 (interessi legali dal 29/11/1986) = oblazione da integrare € 2.171,92 – in merito al calcolo relativo agli oneri di concessione dovuti si ha: Contributo sul costo di costruzione relativo alle unità abitative $Q\% (a+b+c) \times [€/mq 90,94 \times SC] = 6,20\% \times [90,94 \times mq 419,58] = € 2.365,70$ ridotto del 50% (art.27

L.R.37/85) € 2.365,70 x 50% = € 1.182,85 Contributo sul costo di costruzione Oneri di urbanizzazione relativi alle unità abitative (€/mc 0,41 × Volume U.I. × 0,50)

€/mc 0,41 × mc 878,40 × 0,50 = € 360,14 Oneri di urbanizzazione. L'integrazione dei pagamenti finalizzata alla definizione dell'istanza di concessione in sanatoria ammonta, quindi, a € 4.360,91+€ 2.171,92+€ 1.182,85+€ 360,14 = oblazione + oneri concessori € 8.075,82 Dal parere tecnico acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico si è desunto, pertanto, che non sussistono motivi ostativi alla definizione dell'istanza e che l'iter istruttorio per l'ottenimento del titolo abilitativo può essere definito: - procedendo a integrare la documentazione dell'istanza di condono secondo quanto richiesto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico con comunicazione prot.4086 del 3.6.1998, per cui si indica una spesa per competenze tecniche relative alla documentazione da redigere approssimativamente pari a € 4.000,00; - procedendo, successivamente, al deposito di perizia giurata ai sensi dell'art.28 della L.R.S. 10 agosto 2016 n.16 di recepimento del D.PR. n. 380/2001, a firma di tecnico abilitato, nella quale vengono verificate le somme elative al pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori, nonché i rispetto di tutti i requisiti necessari per ottenere la concessione in sanatoria. Secondo le modifiche apportate della L.R. del 18 marzo 2022, n. 2 al comma 3 dell'art. 28 della L.R. n. 16/2016, trascorso il termine di 90 giorni dalla data di deposito della perizia senza che sia intervenuto un provvedimento espresso di accoglimento o di rigetto), il silenzio dell'amministrazione competente equivarrà a provvedimento di accoglimento della domanda di condono; a partire da tale momento, su richiesta del privato, l'amministrazione dovrà rilasciare in via telematica, un'attestazione sul decorso dei termini del procedimento e pertanto dell'intervenuto accoglimento della domanda di condono. Trascorsi 10 giorni dalla richiesta dell'attestazione senza che questa sia stata rilasciata dalla Pubblica Amministrazione il privato potrà autocertificare da sé l'avvenuta formazione tacita del titolo abilitativo del condono. Per la redazione della suddetta perizia ai sensi dell'art.28 della L.R.S. 10 agosto 2016 n.16 si indica un importo per competenze

tecniche pari a ca. € 2.000,00. Occorre inoltre istruire la pratica finalizzata a rilascio de Certificato di Idoneità Sismica per le opere abusive presso il Genio Civile, i cui costi si stimano pari a ca. € 3.000,00. Concluso l'iter amministrativo relativo alla pratica di sanatoria, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla "Segnalazione Certificata Di Agibilità" (S.C.A.) ex art. 24 comma 2 punto c del D.P.R. 380/2001 e art. 3 comma 1 lett. i) del Dlgs 222/2016 per cui si prevede un costo forfettario a carico dell'aggiudicatario, per spese tecniche d predisposizione della pratica approssimativamente pari a € 2.000,00. Considerando, quindi, una spesa calcolata per integrazione dei pagamenti finalizzata alla definizione dell'istanza di concessione in sanatoria pari ad un totale di € 8.075,82 e una spesa indicativa per competenze tecniche relative alla documentazione da redigere pari a circa € 11.000,00, l'importo totale stimato per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte risulta pari ad € 19.075,82. Si evidenzia che le spese indicate riguardano la regolarizzazione urbanistica dell'intero fabbricato e vanno ripartite, pertanto, per le singole unità abitative. Considerando il fabbricato costituito da tre unità abitative in rapporto agli importi determinati si indica, pertanto, una quota di spese finalizzate alla regolarizzazione urbanistica riferita all'immobile pignorato pari a ca. € 6.358,60. L'eventuale costo da sostenere per la definizione della pratica dipende, pertanto, dall'integrazione dei pagamenti relativi all'oblazione e agli oneri concessori e dalle spese tecniche relative alla redazione degli elaborati da integrare e della perizia giurata. Si ritiene pertanto che l'immobile possa essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico e che le difformità descritte non pregiudichino la stima del valore venale dell'immobile e la vendita relativa; delle stesse si terrà conto, comunque, in sede di valutazione.

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

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet

www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio Aste.Click del Gruppo Edicom, fra i quali, www.asteannunci.it.

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

L'immobile è allo stato utilizzato *sine titulo* come studio professionale. La custodia, pertanto, percepisce un canone mensile di € 260,00 a titolo di indennità di occupazione, giusta autorizzazione del G.Es. del 22/03/2024.

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

cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

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

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode giudiziario *Avv. Alba Tranchina*, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (*tel. 091580922 email avvtranchina.esecuzioni@gmail.com*).

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita dovranno essere effettuate 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.

Si precisa infine che, le visite saranno consentite esclusivamente nel rispetto delle prescrizioni che qui di seguito si indicano:

- la visita sarà consentita esclusivamente alla persona che ha presentato la relativa richiesta e con la partecipazione di eventuali accompagnatori;
- l'appuntamento si riterrà formalizzato, previo conferma a mezzo e-mail - in risposta a quella inviata dal custode, allegando sempre fotocopia del documento d'identità in corso di validità sia del richiedente sia degli accompagnatori;
- le richieste di visita, senza la dovuta conferma a mezzo e-mail, con allegati i predetti documenti, non saranno prese in considerazione;
- il richiedente dovrà tempestivamente avvisare il custode, nel caso in cui non potrà essere presente, per qualsiasi ragione, al prefissato appuntamento;
- l'interessato e gli eventuali accompagnatori dovranno rispettare rigorosamente la data e l'orario di visita comunicato dal Custode, esclusivamente a mezzo e-mail;
- la visita dovrà svolgersi alla costante presenza del custode giudiziario o del suo delegato; inoltre ai visitatori non è consentito spostarsi autonomamente da un ambiente all'altro e toccare le superfici (quali, a titolo esemplificativo, arredi, porte, finestre, maniglie, muri, ecc.). Non è consentito interloquire con l'occupante dell'immobile;
- il mancato rispetto delle suddette prescrizioni legittimerà il custode a negare l'accesso

al visitatore.

Le richieste di visita dovranno essere effettuate almeno 10 giorni prima della data fissata per la vendita.

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

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

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, 26/05/2025

Il professionista delegato
Avv. Alba Tranchina

