

**ASSO.VE.D.A.**

**Associazione Vendite Delegate ad Avvocati**

Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162

90138 Palermo - Tel./fax (+39) 091.335768

e-mail: assoveda@gmail.com - P.E.C.: assoveda@pec.it

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'esecuzione dott.ssa Grazia Giuffrida**

Procedura di espropriazione immobiliare R.G. Es. n. 1030/1995, delegata per le operazioni di vendita all'avvocato Marcella Badalamenti, Associato ASSO.VE.D.A. (Associazione Vendite Delegate ad Avvocati), con sede in Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162, promossa da

**XXX**

contro

**XXX e XXX**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**III esperimento di vendita**

Il professionista delegato avv. Marcella Badalamenti,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione resa in data 26.6.2024 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 Edicom;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- esaminata la relazione integrativa depositata dall'esperto in data 23.6.2024;
- visti i verbali delle operazioni di vendita senza incanto del 23.1.2025 e del 6.6.2025;
- ritenuto che non sono state presentate offerte d'acquisto né istanze di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. e che, conseguentemente, occorre

**Rif. int. n. 1964**

**R.G. Es. n. 1030/1995**

**Delega n. 123 bis/2023**

**Giudice dell'Esecuzione  
dott.ssa Giuffrida**

**Professionista delegato  
avv. Badalamenti**

**Cron. n. 20/2025**

disporre nuovamente la vendita fissando un **prezzo a base d'asta inferiore del 25% rispetto a quello precedentemente determinato;**

- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;

#### **AVVISA CHE**

**il giorno 23 settembre 2025 alle ore 9.30,** presso la Sala Aste della società Edicom, 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 Edicom Servizi S.r.l.**, del bene immobile di seguito descritto:

**LOTTO UNICO:** piena proprietà di unità edilizia sita in Palermo, Viale Regione Siciliana n. 1899, costituita da tre piani, ciascuno esteso metri quadrati duecento (mq. 200) circa e precisamente:

- un piano cantinato composto da un unico grande vano pilastrato con w.c.;
- un piano terra costituito da un grande vano, nel quale, separato da una grande vetrata, è ricavato un piccolo vano per uso ufficio;
- un primo piano costituito da un grande vano con w.c.

Detta unità edilizia comprende inoltre l'annesso terreno pertinenziale avente una superficie di are tre e centiare ventiquattro (a. 3,24), compresa l'area di sedime del fabbricato stesso; il tutto è distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo al **foglio 71, particella 1399**, zona censuaria 2, categoria D/8, rendita catastale € 6.145,84.

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 così **ridotto del 25% rispetto a quello precedentemente fissato**, è stabilito in **€ 160.500,00** (euro centosessantamilaquattrocento/00).

L'**offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 120.375,00** (euro centoventimilatrecentosettantacinque/00 - prezzo base detratto il 25%).

Il **rilancio minimo in caso di gara** non potrà essere inferiore a **€ 5.000,00** (euro cinquemila/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, 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 22 settembre 2025, presso la sede dell'ASSO.VE.D.A. sita in Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162.**

**A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso la sede dell'ASSO.VE.D.A. sita in Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162, dalle ore 9,30 alle ore 12,30 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 9,30 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 "**TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 1030/1995 - 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 Edicom Servizi S.r.l.**

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13.00 del giorno 22 settembre 2025**, tramite il **modulo web “offerta telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore **www.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 pec del Ministero della Giustizia

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

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

**Non è 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 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 alla procedura n. 1030/1995, Banca Unicredit S.p.A. - codice IBAN: IT90Z0200804642000106834523;**
- 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.



Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Edicom ai seguenti recapiti: telefono 0917308290, mail [info@gruppoedicomfinance.it](mailto:info@gruppoedicomfinance.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 settembre 2025, alle ore 9.30**, presso la Sala Aste della società Edicom, 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](http://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 € 5.000,00 (euro cinquemila/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 3 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 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, termine soggetto a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto, dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) tramite bonifico bancario sul **conto intestato alla procedura n. 1030/1995, Banca Unicredit S.p.A. - codice IBAN: IT90Z0200804642000106834523, con la causale “versamento saldo prezzo lotto unico”**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 1030/1995 - LOTTO UNICO”**, da consegnare al professionista delegato presso la sede dell'ASSO.VE.D.A., sita in Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162.

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 alla procedura n. 1030/1995, Banca Unicredit S.p.A. - codice IBAN: IT90Z0200804642000106834523, con la causale “versamento spese lotto unico”**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 1030/1995 - LOTTO UNICO”**, da

consegnare al professionista delegato presso la sede dell'ASSO.VE.D.A., sita in Palermo, Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162.

**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 Professionista delegato precisa che, solo all'esito dell'esperimento di vendita e tenuto conto dell'imposizione fiscale relativa al trasferimento immobiliare, anche in considerazione delle agevolazioni di acquisto eventualmente richieste dall'aggiudicatario, qualora ritenga evidente che sia sufficiente una somma inferiore alla suddetta soglia prudenziale del 15%, potrà ridurre la misura percentuale delle spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso, ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura comunicatagli dal delegato, entro il termine di quindici giorni dalla predetta comunicazione (da inviarsi a mezzo pec o raccomandata a.r.), **pena la decadenza dall'aggiudicazione.**

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



quali denominazione, ubicazione e recapiti telefonici sono reperibili presso il sito internet suindicato.

7) Il Professionista delegato precisa che la presentazione dell'offerta (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 successive integrazioni nonché 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 (marzo 2003) e successive integrazioni (luglio 2005, 29.12.2023 e giugno 2024) a firma dall'Esperto, ing. Francesco Lo Cicero, ove è stato rilevato quanto segue.

### **Perizia marzo 2003:**

*“L’immobile considerato è stato realizzato abusivamente nel 1983 su un’area destinata dal P.R.G. a verde agricolo.*

*Lo scrivente ha provveduto ad effettuare le necessarie ricerche presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo, rinvenendo una serie di documenti, di cui ha richiesto e ottenuto copia, che si allegano alla presente.*

*Dalla documentazione presente presso il Comune di Palermo è emerso quanto segue:*

- *Il sig. ..., fratello del proprietario...e padre dell'affittuario dell'immobile al p. cantinato, in data 07.04.1987, con prot. N.5120, ha presentato un'istanza di sanatoria relativa all'immobile considerato, corredata dalla necessaria documentazione.*
- *La Commissione per il Recupero Edilizio, nella seduta del 16.12.1992 emetteva parere contrario, ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85, in quanto il piano cantinato ed il piano rialzato erano risultati privi di tompagnamento, mentre il primo piano era stato realizzato dopo il 1.10.83, termine indicato dalla legge 47/85.*
- *Pertanto, il Municipio di Palermo, Rip.ne Edilizia Privata, con nota n.40/15 EP del 05.01.1993, comunicava al sig. ... il diniego della sanatoria.*
- *In seguito a tali provvedimenti, veniva emessa l'Ordinanza Sindacale n.1534/OS del 2.5.1994 con la quale si ordinava al sig. ..., in qualità di responsabile dei lavori, di demolire a propria cura e spese le opere realizzate.*
- *La suddetta Ordinanza con nota n.6952 sez.15/EP del 5.10.1994, veniva notificata alla Procura della Repubblica c/o la pretura*

*circondariale di Palermo, all'Intendenza di finanza, all'Ufficio del Genio Civile, all'Ass.to Reg.le Territorio ed Ambiente, all'A.M.A.P., alla S.I.P., all'ENEL ed all'Azienda del gas.*

*Tale demolizione, nonostante l'Ordinanza relativa sia ancora esecutiva, non è mai stata eseguita.”.*

**Relazione integrativa luglio 2005:**

*“...L'immobile è stato realizzato abusivamente nel 1983. Nel 1987 è stata presentata istanza di sanatoria dal sig. xxx; la sanatoria è stata denegata dal Comune ed a tale diniego è seguita un'ordinanza di demolizione, mai posta in essere dall'Amm.ne Comunale.*

*Alla luce di quanto sopra indicato, risulta che, per sanare l'immobile è possibile fare ricorso all'art. 40, comma quinto, della L. 47/85 che, così come sostituito dal secondo comma dell'art. 7 della L. 13.03.1988 n.68, recita:*

*“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”.*

*Gli oneri in oggetto comprendono, in particolare, l'oblazione ed i cosiddetti oneri concessori (oneri di urbanizzazione + costo costruzione); per il calcolo di tali oneri si fa riferimento agli indici dell'ultima legge di sanatoria vigente all'atto della presentazione dell'istanza che, in questo caso, è la legge 24 novembre 2003 n.326 (di conversione del D.L. 30 settembre 2003 n.269).*

*Questa all'art. 32, comma 25 così recita:” Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni e*

*integrazioni, come ulteriormente modificate dall'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 n.724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché del presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3000 mc”.*

*Come si evince dal citato comma di legge, ad oggi, non è consentito sanare immobili di nuova costruzione a destinazione diversa da quella residenziale, ed in ogni caso il limite di cubatura massimo consentito è indicato in 3000mc. Tuttavia, nelle more che le Regioni emanassero nuove leggi e fissassero i limiti per il condono sul proprio territorio, l'Assessore Reg.LE Territorio e Ambiente emanava la circolare n.3 del 05.03.2004 che, in accordo con la circolare del Ministero dei Lavori pubblici n.2241/UL del 17.06.1995, riteneva valida l'estensione della sanatoria anche ai manufatti di ogni tipo e riteneva di applicare il limite volumetrico alle sole costruzioni a carattere residenziale e non a quelle destinate ad altri usi.*

*Però, sino ad oggi, a tale provvedimento non è seguita l'emanazione di una legge regionale apposita, e, pertanto, lo stesso non è stato recepito da tutti i comuni, fra cui il Comune di Palermo che, con una disposizione interna, ha ritenuto di dover fare riferimento alla disciplina statale, in attesa che la Regione provvedesse in tale senso...E' opportuno sottolineare che, di recente, dai mezzi d'informazione pubblica si è appreso il fatto che la Regione sta*

*provvedendo ad emettere un provvedimento definitivo sulla sanatoria, che prevede anche l'inclusione, senza limiti, degli immobile a destinazione diversa da quella residenziale. Pertanto, se il trasferimento dell'immobile, nell'ambito della presente procedura, si concretizzasse dopo tale avvenimento, per la regolarizzazione dello stesso si dovrebbe fare riferimento agli indici fissati da quest'ultima legge...".*

**Aggiornamento perizia del 29.12.2023:**

*"Si riportano di seguito alcune informazioni di carattere urbanistico già espresse nella precedente perizia risalente al 2003.*

*L'immobile, che sorge in zona periferica nella parte sud della città di Palermo ed ha una superficie commerciale complessiva pari a mq 566,40; esso, è stato costruito in assenza di concessione edilizia nel 1983. Nel 1987 è stata presentata un'istanza di sanatoria presso il Comune di Palermo, ai sensi della legge 47/85, che però ha ricevuto parere contrario, ai sensi dell'art.31 della medesima legge, in quanto il piano cantinato ed il piano rialzato, alla data prevista dalla legge di sanatoria in questione (01.10.1983), risultavano privi di tompagnamento, mentre il primo piano era stato realizzato dopo il 01.10.83, termine indicato sempre dalla legge 47/85. A seguito di ciò, il Comune ha emesso l'Ordinanza di demolizione n.1534/OS del 02.05.1994, la cui esecuzione non è mai stata avviata dallo stesso Comune. Pertanto, a tutt'oggi, l'immobile è, comunque, sottoposto al procedimento di demolizione di cui sopra.*

*Come già riportato ed affrontato con la precedente perizia, per le considerazioni sopra riportate, il valore attuale dell'immobile dovrebbe essere considerato nullo.*

*Pur tuttavia, lo scrivente ha comunque calcolato il valore di mercato dell'immobile, nell'ipotesi che esso possa essere regolarizzato accedendo ad una sanatoria straordinaria, così come previsto dall'art. 40 della L. 47/85. Tale normativa, infatti, prevede che se la data dell'insorgenza delle ragioni del credito e la data dell'abuso sono successive alla legge 47/85 ma precedenti all'entrata in vigore dell'art. 39, legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/1993 può essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art. 39 legge 724/94.*

*Pertanto, essendo, nel caso in esame, rispettati entrambi i requisiti, può essere presentata domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile...".*

**Nota integrativa giugno 2024:**

*"...L'immobile è identificato presso il Catasto Fabbricati di Palermo al Foglio 71, p.lla 1399, cat. D/8 e, come espresso nel corso delle perizie prima citate, esso è stato realizzato abusivamente e mai sanato.*

*In merito, lo scrivente, in riscontro alla richiesta di approfondimento del 13.05 u.s., conferma che l'immobile può essere regolarizzato ai sensi dell'art. 40, comma 6 della L. 47/85. A tale disposizione normativa hanno fatto riferimento, senza peraltro modificarla, le successive leggi di sanatoria degli abusi edilizi, ossia la n. 724 del 1994 e la n. 326 del 2003, quest'ultima di conversione del D.L. n. 269/2003.*

*Più specificatamente, nel caso di immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la citata legge di sanatoria prevede che se la data dell'insorgenza delle ragioni del credito e la data dell'abuso sono successive alla legge 47/85, ma precedenti all'entrata in vigore della Legge 724/94, art. 39 e l'abuso è stato commesso prima del 31/12/1993 può essere presentata*

*domanda di sanatoria, ai sensi della legge 47/85, così come modificata dall'art. 39 legge 724/94.*

*Pertanto, essendo, nel caso in esame, rispettati entrambi i requisiti, può essere presentata domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.*

*Per quanto concerne gli oneri da versare per la regolarizzazione dell'immobile, questi consistono, rispettivamente, in oblazione ed oneri concessori (oneri di urbanizzazione + costo di costruzione).*

*Nel caso specifico, l'oblazione viene calcolata con riferimento ai parametri previsti dal modello di sanatoria 47/85-D, lett. E, di cui alla tipologia 2, fascia temporale 3, cui rientra il caso in esame. Applicando i costi unitari previsti dal suddetto modello si ottiene un valore di oblazione pari ad € 7.313,02 oltre interessi legali calcolati, a partire dalla data di presentazione della richiesta di sanatoria, che ammontano ad € 10.045,86. Il valore complessivo risulta pertanto pari ad € 17.358,88.*

*Per quanto concerne gli **oneri concessori**, poiché le opere abusive in questione rientrano nella “fascia temporale 3” sono pure dovuti gli oneri concessori sia per la parte relativa agli **oneri di urbanizzazione**, sia per quella relativa al contributo sul **costo di costruzione**. Essi ammontano, complessivamente, ad € 16.935,00.*

*A questi importi, sono da aggiungere le spese tecniche per la definizione della pratica di sanatoria che si prevedono pari ad € 6.000,00, IVA ed oneri previdenziali esclusi (prezzo di mercato), e spese per diritti di istruttoria/tributi richiesti dagli Enti pubblici preposti che ammontano ad € 300,00.*

*In definitiva, i costi da affrontare per la regolarizzazione dell'immobile in oggetto risultano, complessivamente, pari ad*

***€ 17.358,88 + € 16.935,00 + € 6.000,00 + € 300,00 = € 40.593,88... ”.***

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 sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet [Astegiudiziarie.it](http://Astegiudiziarie.it) e sul circuito [Aste.click](http://Aste.click) del gruppo Edicom.

**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 (marzo 2003) e successive integrazioni (luglio 2005, 29.12.2023 e giugno 2024), alle quali 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.

Con riferimento allo stato di occupazione si precisa che:

- i piani terra e rialzato sono occupati in forza di contratto di locazione commerciale di anni sei, stipulato in data 1.10.1994, registrato in data 22.12.1994, verso l'attuale corrispettivo mensile di € 775,00. Il custode giudiziario provvederà a comunicare la risoluzione del rapporto alla naturale scadenza, prevista al 30.09.2030;

- il piano cantinato è occupato in forza di contratto di locazione commerciale di anni dieci dell'1.03.1994, registrato in data 2.3.1994, verso l'attuale corrispettivo mensile di € 250,00. Non risultando alcuna trascrizione in ordine al contratto in questione con durata eccedente i nove anni, si ritiene che lo stesso non sia opponibile alla presente procedura.

**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.E. in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

## **12) Visite degli immobili**

Il Custode Giudiziario cui è possibile rivolgersi per maggiori informazioni sulla vendita è l'avv. Marcella Badalamenti, reperibile presso ASSO.VE.D.A., Corso Camillo Finocchiaro Aprile n. 162, tel. 091335768. contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento (nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì, dalle ore 9,30 alle ore 12,30) o tramite e-mail (assoveda@gmail.com).

**Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita - che dovranno pervenire entro e non oltre il termine di 7 (sette) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte - dovranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (<http://venditepubbliche.giustizia.it>), attraverso la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE” presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.**

**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 - sul sito internet Astegiudiziarie.it e sul circuito Aste.click del gruppo Edicom.

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

Palermo, 24 giugno 2025

Il Professionista delegato

*avv. Marcella Badalamenti*