

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. **1199/1993**, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Doriana Angelo (Delega n. 129/2023), con studio in Palermo, Via Mariano Stabile n. 221,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

II° esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Doriana Angelo,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 12.06.2023 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 S.p.a., che opererà con il proprio portale;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina, tra cui il provvedimento di prosecuzione delle attività di vendita del 17.06.2024;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare il tentativo di vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;

AVVISA CHE

il giorno **27 febbraio 2025 alle ore 9:30** in Palermo presso la Sala aste della società Edicom S.p.A., sita a Palermo, in Via Generale 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 febbraio 2015, n. 32, tramite gestore delle vendite telematiche **Edicom** (www.garavirtuale.it) dei beni immobili di seguito descritti:

LOTTO UNO: Quota pari all'intero di terreno agricolo sito in Partinico, contrada Carrozza, Via Madonna del Ponte snc, con sovrastanti quattro serre e zona adibita a cucina all'aperto con locale di servizio, esteso complessivamente mq 9339 e censito al catasto terreni del Comune di Partinico fg. 36, part.lla 57, 59, 235, 342, 554 e 555 (ex part.lla 58), 556 e 557 (ex part.lla 343).

Si rende noto che il terreno agricolo è gravato da:

- a) vincolo paesaggistico per la distanza di mt. 150 dagli argini del torrente Carrozza;
- b) livello a favore del Demanio dello Stato (ricade interamente su suolo demaniale);
- c) diritto del Demanio Trazzerale su quota parte delle particelle 555-554-57 ricadente nella regia trazzera n. 108 denominata "Trapani-Partinico tronco Alcamo-Partinico per Calatubo", la cui demanialità è stata riconosciuta con DM del 12.10.1946;
- d) spese e oneri di affrancazione e di legittimazione per quanto sopra indicato ai punti b) e c).

Il tutto come meglio indicato e descritto nella relazione a firma dell'esperto stimatore incaricato, arch. Giuseppe Venutelli, che qui si intende integralmente ripetuta e trascritta.

LOTTO DUE: Quota pari all'intero di terreno in Partinico, contrada Carrozza, esteso mq 747, con sovrastante fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra (tip. villino) e un magazzino, censito al catasto fabbricati, fg. 36, part.lla 547, subalterni 1 (corte BCNC), 2 e 3. Confina da tre lati con il terreno agricolo di cui al lotto 1 e, a sud-ovest, con terreni di proprietà aliena.

L'ingresso al bene avviene da via Madonna del Ponte (SP 63) tramite un accesso carrabile (senza numero civico) delimitato da cancello metallico che immette in una stradella in battuto di cemento che attraversa anche porzioni delle particelle nn. 57-59-342 facenti parte del lotto n. 1 e gravate, di fatto, da servitù attiva di passaggio a favore del bene di cui al presente lotto.

Si rende noto che il terreno su cui insiste il fabbricato è gravato da:

- a) vincolo paesaggistico per la distanza di mt. 150 dagli argini del torrente Carrozza;
- b) livello a favore del Demanio dello Stato (grava interamente su suolo demaniale);
- c) spese e oneri di affrancazione e di legittimazione per quanto sopra indicato al punto b).

Il tutto come meglio indicato e descritto nella relazione a firma dell'esperto stimatore incaricato, arch. Giuseppe Venutelli, che qui si intende integralmente ripetuta e trascritta.

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., per il **lotto 1** è stabilito in **€ 61.875,00**, al netto dei costi di regolarizzazione stimati dall'esperto stimatore. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad **€ 46.406,25** (prezzo base detratto il 25%). Il rilancio minimo, in caso di gara, non potrà essere inferiore per il **lotto 1** a **€ 3.000,00**.

Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., per il **lotto 2** è stabilito in **€ 104.625,00**, al netto dei costi di regolarizzazione stimati dall'esperto stimatore. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad **€ 78.468,75** (prezzo base detratto il 25%). Il rilancio minimo, in caso di gara, non potrà essere inferiore per il **lotto 2** a **€ 5.000,00**.

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

3) Modalità di presentazione delle offerte

A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, a pena di inefficacia, **entro le ore 13,00 del giorno 26 febbraio 2025**, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Doriana Angelo a Palermo, in Via Mariano Stabile n. 221.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Doriana Angelo in Palermo, Via Mariano Stabile n. 221, dalle ore 10,00 alle ore 13,00 e dalle ore 16,00 alle ore 19,00 dei giorni feriali di lunedì, mercoledì e venerdì, 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, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà specificare:

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e **il numero del lotto** dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore **a giorni 120**;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a **“ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1199/1993 TRIB. DI PALERMO lotto n. ”**, con indicazione del numero del lotto cui si riferisce l’offerta, pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

- se persona fisica, copia del documento d’identità in corso di validità e del codice fiscale;

- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d’identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;

- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell’offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell’oggetto sociale l’acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;

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

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

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

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 S.p.A. (www.garavirtuale.it)

L’offerta telematica di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, entro le ore **13,00 del GIORNO ANTECEDENTE LA DATA FISSATA PER LA VENDITA**, tramite il **modulo web “offerta telematica”** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che

permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.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 n. _____”**. 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. 1199/1993 Trib. di Palermo”, intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice iban IT 35 I 02008 04642 000106807808;**
- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

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

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

In ogni caso, ai fini della presentazione della offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica tramite contact center dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:00 alle ore 18:00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

- contact center telefonico 0418622235;
- 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 27 febbraio 2025, alle ore 9,30**, presso la Sala Aste di Edicom S.p.A., sita in Palermo, Via G. 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.astetelematiche.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 on line 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 **€ 3.000,00 per il lotto n. 1 e € 5.000,00 per il lotto n. 2**.

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

In caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., se essa è pari o superiore al valore del lotto stabilito nel presente avviso di vendita, essa è

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

§§§§§

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

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni centoventi dall'aggiudicazione (termine soggetto alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), tramite bonifico bancario sul conto intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 1199/1993 Trib. di Palermo", intrattenuto presso **Unicredit S.p.A.** e recante codice iban **IT 35 I 02008 04642 000106807808**, con la causale "Proc Esec. Imm. n. 1199/1993 RGEs. versamento saldo prezzo lotto ___", ovvero mediante consegna al Professionista Delegato di assegno circolare non trasferibile intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 1199/1993 Trib. di Palermo, saldo prezzo lotto N. ____". 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

trascferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a **“ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 1199/1993 Trib. di Palermo”**, intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice **iban IT 35 I 02008 04642 000106807808**, con la causale **“Proc. Esec. Imm. n. 1199/1993 RGEs. versamento spese lotto N.____”** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 1199/1993 Trib. di Palermo - spese lotto N.____”**, da consegnare al professionista delegato.

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

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

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

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

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

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

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente **normativa urbanistica ed edilizia**, si rimanda alla relazione di stima predisposta dall'esperto stimatore, arch. Giuseppe Venutelli, ove per il **lotto n. 1** è stato rilevato quanto segue: << *In data 28.04.1976 il Comune di Partinico ha rilasciato "Nulla Osta per Esecuzione di opere Edili" prot. n.6455 , per la realizzazione di un magazzino (facente parte del lotto n. 2 della procedura), due serre e una vasca (allegato 5-1). Dal progetto (allegato 5-1) si evince che le serre sono due di mq 622,10 ciascuna (denominate A1 e A2 nella planimetria generale del lotto oggi redatta).*

- *In data 25.11.1977 il Comune di Partinico, ha rilasciato "concessione edilizia per la costruzione di una serra in struttura metallica", prot. n.7525/77 (allegato 5-1 bis) Per la realizzazione della struttura portante ad elementi prefabbricati è stato depositato il progetto al Genio Civile di Palermo, prot. n. 893 dell'01.02.1978, munito dei visti ai sensi dell'art. 17 della L. n. 64/74 e relativo nulla osta (allegato 5-1 bis). Dal progetto (allegato 5-1 bis) si*

evincede che la serra autorizzata è a due navate e di mq 1.070 (denominata B nella planimetria generale del lotto)

- **Risultano, invece, privi di qualsiasi atto autorizzativo la serra denominata C in planimetria generale ubicata a ridosso del confine con la via Maria del Ponte, di consistenza pari a mq 550, la cucina aperta da un lato e il locale di servizio.**

Il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Partinico in data 11.01.2024 (allegato 6), riporta che il fondo sito in agro di Partinico identificato in catasto al foglio di mappa n° 36 particelle nn. 57-59-235-342-554-555-556-557, secondo il P.R.G. approvato dall'A.R.T.A. con decreto n°414/DRU del 16/11/2000, ricade in zona territoriale omogenea "E", nel rispetto dell'articolo 16 punto 5 delle norme di attuazione. Inoltre le suddette particelle sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29.06.1939 n°1497 e della legge 08.08.1985 n° 431 per la distanza di mt. 150 dagli argini del fiume (torrente Carrozza). Altresì le particelle nn. 57-554-555, in parte ricadono su suolo trazzerale demaniale della regia trazzera denominata "Madonna Del Ponte", si fa salvo eventuale diritto del Demanio.

L'art. 16 punto 5 delle norme di attuazione del P.R.G. prevede che le zone distinte con il simbolo grafico "E" rappresentano quella parte del territorio aperto essenzialmente destinata all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse; persegue obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale. La zona destinata con il simbolo grafico "E" rappresenta il territorio destinato ad attività agricole produttive. Destinazione d'uso consentite: a) residenziale e agrituristica; b) insediamenti a supporto delle attività agro silvopastorali in funzione della conduzione del fondo. **Indice di densità edilizia fondiaria per la residenza: 0,03 mc/mq.** >>. Tuttavia, l'esperto precisa che << Il lotto in questione non ha alcuna potenzialità edificatoria in quanto, per la realizzazione degli immobili di cui al lotto 2 della procedura, l'intera superficie del fondo è stata assoggettata a vincolo, con Atto d'obbligo unilaterale del 31/8/1981, registrato al numero 2834 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 11/9/1981 ai n. 34451/27846, sia per la superficie minima da destinare a parcheggio (mq 24.24), sia per la cubatura massima realizzabile (mc 349,52) da destinare ad abitazione (allegato 5-1 ter).

Relativamente alla serra denominata C, per la quale non risulta rilasciato alcun atto autorizzativo, non sarà possibile accedere ad alcuna forma di condono edilizio in quanto, ai sensi dell'art. 32 della L. n. 47/1985 e circolare esplicativa Min. LL.PP. n. 50 del 30.10.1985, il suddetto manufatto risulta realizzato dopo l'entrata in vigore del D.M. 1-4-1968, vale a dire dopo il 13-4-1968 (vds. elaborati allegati al "Nulla Osta per Esecuzione di opere Edili" del 28.04.1976, per la realizzazione delle serre denominate A1 e A2 nella planimetria del lotto redatta con il rilievo eseguito durante il sopralluogo), entro la fascia di rispetto di m. 20 stabilita fuori del perimetro abitato a protezione del nastro stradale, per la tipologia di strade aventi larghezza della sede inferiore a m. 10.50 (cat.D) Il manufatto andrà smontato e smaltito, con un costo che si può quantificare in misura approssimativa pari a € 5000,00 che verrà detratto dal valore di stima del fondo.

Per quanto concerne la cucina aperta da un lato e il locale di servizio, non risultano rilasciati atti autorizzativi.

Dalle indagini effettuate, si può con certezza affermare che risultano realizzati sicuramente dopo l'entrata in vigore della legge 08.08.1985 n° 43, la quale prevede una fascia di protezione di mt. 150 dagli argini del fiume (torrente Carrozza), per cui, essendo inferiore la distanza minima del manufatto dal ciglio del torrente (entro la fascia di inedificabilità) non sarà possibile accedere ad alcuna forma di condono edilizio, non trovando applicazione il comma 10 dell'art. 23 della LR 37/85 che consente il rilascio della concessione in sanatoria solamente nei casi in cui il vincolo di inedificabilità sia di tipo relativo. Il manufatto ricade in zona con vincolo di inedificabilità assoluta e andrà demolito e smaltito, con un costo che si può quantificare in misura approssimativa pari a € 1500,00 che verrà detratto dal valore di stima del fondo. Si perviene a tale conclusione esaminando la denuncia di cambiamento del 21.7.1988, prot. n. 7101 e dichiarazione all'urbano con allegato tipo mappale, a seguito delle quali l'estensione della originaria part. 59 del catasto terreno (**mq 1538**) del fg. 36 è variata **in mq 747** (assumendo l'identificativo all'urbano di fg. 36, part. 547 e relativi subalterni, facenti parte del lotto 2 della procedura) e **in mq 791** (identificativo al catasto terreni di fg. 36, part. 59) che contiene il manufatto abusivo ricadente nel lotto di terreno di cui alla

presente relazione. Poiché non è rappresentato negli elaborati, si può agevolmente dedurre che alla data di entrata in vigore della legge 431/85 non risultava realizzato ...>>.

Inoltre, si rende noto che il terreno in questione è interamente gravato da livello a favore del Demanio dello Stato e dal valore di stima l'esperto stimatore ha detratto i costi, che graveranno sull'aggiudicatario, per l'affrancazione calcolati dall'ufficio competente, al momento della richiesta, in € 3.547,84 per prezzo affrancazione e canoni 5 annualità pregresse oltre a € 2.793,09 per le spese della procedura di affrancazione, costi suscettibili di aggiornamento e/o variazione all'esito dell'istruttoria. Si rende noto, altresì, che una quota parte delle particelle 555-554-57 (di circa 1750 mq) ricade nella regia trazzera n. 108 e che l'esperto stimatore ha detratto dal valore di stima anche i costi per la legittimazione del suolo del demanio trazzerale quantificati dall'ufficio competente in € 3.286,25 oltre spese di procedura calcolate in via approssimativa in € 2.450,00 con la precisazione che <<la superficie oggetto di sdemanializzazione non risulta determinabile con assoluta precisione, in quanto dall'esame della documentazione prodotta e dalla consultazione delle immagini satellitari, sembrerebbe esservi una ulteriore superficie inglobata nel lotto in esame ... costituente "relitto trazzerale">> che potrebbe incrementare la superficie da legittimare, ma i cui costi, allo stato, non sono esattamente quantificabili. Sicchè, per tutte le superiori regolarizzazioni (edilizie e di affrancazione) graverà sull'aggiudicatario, poiché detratto dal valore di stima, il costo complessivo di € 18.577,18, suscettibile di aggiornamento e/o variazione, come meglio indicato e descritto nella relazione di perizia a firma dell'esperto, arch. Giuseppe Venutelli.

Per ciò che riguarda la situazione urbanistica ed edilizia del **lotto n. 2**, si riporta stralcio della relazione di perizia ove si riferisce, relativamente al fabbricato per civile abitazione, che: << In data 07.07.1981, l'Ufficio del Genio civile di Palermo ha autorizzato l'inizio dei lavori strutturali del fabbricato con nota n. 363, ai sensi della legge n. 64/74 e del DM 05.05.1975 (allegato 5-2);

In data 19.09.1981 il Comune di Partinico ha rilasciato "Concessione Edilizia n.465/81 prot. n.12769/80" (allegato 5-2) a.....(classe.....) e.....(classe.....), per la costruzione di un fabbricato composto di piano terra e primo piano sottotetto, da adibire ad uso rurale"

(allegato 5-2). Per l'ottenimento di questa concessione è stata redatta la "Dichiarazione di assoggettazione e di vincolo",... utilizzando l'intera consistenza del fondo agricolo (lotto n. 1 della procedura, compreso l'intera area di cui al lotto n. 2) ai fini del calcolo della cubatura massima realizzabile (mc 349,52) e della superficie da destinare a parcheggio (mq 24,24)>>. Successivamente << In data 30.06.1987, prot. n. 11484, è stata inoltrata da.....(classe.....) domanda di sanatoria ex legge 45/85 (allegato 5-2), per l'abuso consistito nell'aver realizzato il fabbricato de quo, parte in forza della concessione edilizia sopra menzionata, parte abusivamente, incrementandone la cubatura al fine di destinare l'originario sottotetto a ulteriore superficie da adibire a residenza, attraverso l'aumento dell'altezza del sottotetto (in progetto variabile da m. 1.60 e m. 3.00 in corrispondenza del colmo) portandola ad una quota costante di m. 2.80 e realizzando, a partire dalla quota di estradosso del solaio piano, la copertura a falde>>.. La domanda di sanatoria non è stata definita, pur se è stata richiesta dal Comune l'integrazione documentale e versata la quota di 1/3 dell'oblazione totale maggiorata di interessi. Per la definizione della pratica di sanatoria si fa espresso rinvio a quanto sul punto indicato dall'esperto stimatore nella relazione (pag. 23 e ss.) che ha detratto dal valore di stima il costo complessivo di € 23.725,58 per la regolarizzazione edilizia del fabbricato e del magazzino; quest'ultimo, sebbene costruito in forza di nulla osta per l'esecuzione di opere Edili (prot. n. 6455 del 28.04.1976), presenta due tettoie realizzate abusivamente, entro la fascia di inedificabilità assoluta di mt. 150 dagli argini del torrente Carrozza, che andranno demolite e smaltite con un costo quantificato, in via approssimativa, di € 1.500,00.

Infine, si rende noto che il terreno su cui insiste il fabbricato è gravato da livello a favore del Demanio dello Stato e dal valore di stima l'esperto stimatore ha detratto i costi, che graveranno sull'aggiudicatario, per l'affrancazione calcolati dall'ufficio competente, al momento della richiesta, in € 5.880,00 per prezzo affrancazione e canoni 5 annualità pregresse, oltre a € 3.646,10 per spese della procedura di affrancazione, costi suscettibili di aggiornamento e/o variazione all'esito dell'istruttoria. Sicchè, l'esperto stimatore ha detratto per le suindicate regolarizzazioni edilizie e di affrancazione il costo complessivo di € 33.251,68 che graverà sull'aggiudicatario poiché detratto dal valore finale di stima. Per tutte

le informazioni tecniche e urbanistiche, sopra sinteticamente riportate, relative ai lotti in vendita si rimanda alla perizia di stima sopra citata a firma dell'esperto stimatore, Arch. Giuseppe Venutelli, che qui si intende integralmente riportata e trascritta, documento che potrà essere consultato dagli interessati, completo di planimetrie e fotografie, sui siti www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it e sui portali collegati al servizio aste.click del gruppo Edicom.

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

STATO OCCUPAZIONALE: Entrambi i lotti sono nella disponibilità di parte esecutata (a fini non abitativi).

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

Sono, invece, a carico della procedura le spese necessarie alla cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile trasferito.

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

12) Visite degli immobili

Eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate soltanto 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 un solo accompagnatore;
- l'interessato e l'eventuale accompagnatore dovranno rispettare rigorosamente l'orario di visita comunicato dal Custode;
- 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;
- il mancato rispetto delle suddette prescrizioni legittimerà il custode a negare l'accesso al visitatore.

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Doriana Angelo, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento (solo la mattina dalle 10,00 alle 13,00) o tramite e-mail (tel. 0917786734; dorianaangelo1@gmail.com; doriana.angelo@legalmail.it).

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 ww.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, nonché sui portali collegati al servizio aste.click di Edicom S.p.A.

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, 4 dicembre 2024

Il Prof

Avv.

