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

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Valentina Imperiale

Procedura di espropriazione immobiliare riunita R.G.Es. **n. 269/2015 + 389/2022**, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Doriana Angelo (Delega n. 125/2026), 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 comunicata in data 03.07.2026 con cui si è delegato il compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nominando quale gestore della vendita telematica la società Aste giudiziarie Inlinea S.p.A., che opererà con il proprio portale;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto che il precedente esperimento di vendita è andato deserto ed è, dunque, necessario fissare la II^ vendita senza incanto sincrona mista del bene pignorato;
- ritenuto che la vendita del lotto unico in questione è soggetta alla normativa sul credito fondiario ed è stata formulata nei termini istanza ex art. 41 T.U.B.;

AVVISA

che il giorno **04 febbraio 2027 alle ore 10:00 e ss.** in Palermo presso la Sala aste di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sita a Palermo in Via Noto, 34 (piano ammezzato, scala A) nonché

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

LOTTO UNICO: **diritto di enfiteusi** di casa di civile abitazione sita a Partinico (PA) in Contrada Albachiara Km 2 composta da due distinte unità abitative con ingressi indipendenti, censita al catasto fabbricati del predetto Comune al foglio 14, p.lla 714 **sub 2** alla quale è graffata la p.lla 714 **sub 3,** categoria A7 (abitazioni in villini), classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita catastale € 735,95. Il bene in vendita si trova all'interno di una corte comune identificata con il sub 1 come bene comune non censibile. All'interno di tale corte insistono il sub 2, il sub 3 ed il sub 4, quest'ultimo non oggetto di vendita. Il **sub 2, in vendita,** è composto da un villino unifamiliare costituito da piano terra, piano primo e piano scantinato. Il piano terra è caratterizzato da un unico ambiente dotato di camino e scala in marmo attraverso la quale si accede al piano scantinato e al piano primo. Al piano scantinato si trova la cucina, un servizio igienico e altri n. 2 ambienti. Al piano primo è ubicata la zona notte caratterizzata da n. 3 camere, avente ciascuna un balcone di pertinenza, n. 2 ripostigli e n. 1 servizio igienico.

Il bene di cui al **sub 3, in vendita,** indicato in catasto come pertinenza esclusiva del sub 2, originariamente rappresentato da cucina esterna, oggi è costituito da un villino indipendente composto da n. 2 piani fuori terra, con accesso da un cancello su corte esclusiva. Al piano terra si trova un unico ambiente con cucina e soggiorno con camino e piccolo servizio igienico ed una veranda adibita a zona giorno con la presenza di una cucina in muratura. Da

una scala interna si accede al piano primo dove è ubicata la zona notte costituita da n. 2 camere da letto, n. 1 servizio igienico, n.1 ripostiglio, n. 1 studio e n. 2 balconi.

Si rende noto che, secondo quanto disposto dal Giudice dell'esecuzione, la vendita del lotto unico avviene nello stato del diritto reale effettivamente esistente, cioè, come proprietà gravata da livello e/o enfiteusi con subentro dell'aggiudicatario negli obblighi verso l'ente concedente, Amministrazione del Fondo per il Culto, oggi Fondo Edifici di Culto (F.E.C.).

La stima dei costi di affrancazione per la determinazione del valore del canone enfiteutico, del capitale di affranco e delle cinque annualità pregresse è stata fornita, tramite accordo di collaborazione, dall'Agenzia delle Entrate come segue:

- capitale di affranco dell'intero cespite pari a € 248.750,00;
- capitale di affranco alternativo, riferito alla sola area edificata, con esclusione dei fabbricati ivi realizzati, pari a € 62.187,50;
- canone aggiornato all'anno 2025 pari a € 4.975,00;
- canoni enfiteutici relativi alle cinque annualità non ancora prescritte (2024-2020) pari a € 23.416,83.

Tenuto conto dei superiori valori, il Giudice dell'esecuzione, con provvedimento del 11/03/2026, ha onerato l'esperto di determinare il << valore del solo diritto di enfiteusi (dominio utile) e non della piena proprietà, sottraendo il capitale di affranco relativo alla sola area edificata (€ 62.187,50), tenendo conto che le costruzioni insistenti sul fondo costituiscono migliorie dell'enfiteuta ai sensi dell'art. 960 c.c. >>.

L'esperto ha provveduto in conformità a quanto richiesto con relazione di stima consultabile sui siti www.portalevenditepubbliche.it, www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al servizio Aste.click del gruppo Edicom, alla quale espressamente si rinvia e che si da' per conosciuta al momento della presentazione delle offerte.

Si avvisa che il decreto di trasferimento non estingue né cancella il gravame esistente (livello) sul bene in vendita con subentro dell'aggiudicatario in tutti gli obblighi verso il F.E.C. e con facoltà di affrancare, dopo il trasferimento, alle condizioni e nei valori sopra indicati, salvo diversa determinazione dell'Amministrazione.

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

1) Il prezzo base di vendita, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è pari a **€ 123.891,00 (centosessantacinquemilacentottantotto/00)**. L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari ad € **92.918,25** (prezzo base detratto il 25%). Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore 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 feriale del 03 febbraio **2027** precedente la data di vendita, presso lo studio legale del Professionista delegato Avv. Doriana Angelo in Palermo, Via Mariano Stabile n. 221.

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

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

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

- L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- le generalità dell'offerente con l'indicazione, se persona fisica, del codice fiscale, stato civile e, se coniugato, regime patrimoniale, ovvero denominazione, sede legale, partita IVA e identificazione del legale rappresentante se società o altro ente;
- la descrizione, i dati catastali e il numero del lotto dell'immobile per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo di vendita indicato e, pertanto, dell'offerta minima valida indicata nel presente avviso;
- il modo e il tempo del pagamento del prezzo che non potrà essere superiore a giorni 120;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Palermo. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Palermo;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene così come desumibile dal fascicolo processuale, dispensando gli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che della certificazione/attestato di qualificazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a siffatte incombenze;

- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 269/2015 Tribunale di Palermo cauzione 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.

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

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

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, entro le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita, tramite il modulo web "offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata, e a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore www.astetelematiche.it.

L'offerta, sottoscritta con firma digitale ai sensi dell'art. 12 comma 5° del D.M. n. 32/15, unitamente ai documenti allegati, dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite Pubbliche (http://venditepubbliche.giustizia.it) inviandola all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@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 a "Esecuzione Immobiliare n. 269/2015 Trib. di Palermo", intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice iban: **IT 84 Z 02008 04642 000105755603**;

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Istanze di assegnazione

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

5) Celebrazione della vendita

La vendita telematica sincrona a partecipazione mista avrà luogo il giorno **04 febbraio 2027**, alle ore 10,00 e ss., presso la Sala aste della società Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a., sita a Palermo, in Via Noto, 34 (piano ammezzato, scala A), nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore www.astetelematiche.it:

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

B) Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare online ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, si precisa quanto segue:

In caso di mancata adesione alla gara, se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.) – contenenti

l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso per l'esperimento della vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione ed ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente, somma quest'ultima che potrebbe anche superare il prezzo base dell'esperimento di vendita) - e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso, il Delegato procederà all'assegnazione, senza far luogo alla vendita. Diversamente, qualora non siano state presentate istanze di assegnazione o queste non possano essere accolte poiché non contenenti i requisiti sopra indicati, il Delegato, ove ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato si atterrà ai seguenti criteri, in ordine graduato: miglior prezzo offerto; entità della cauzione; i tempi più ridotti di pagamento rispetto al termine massimo di 120 giorni previsto a pena di decadenza. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

In caso di adesione alla gara, l'offerta in aumento non potrà essere inferiore a **€ 5.000,00**.

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di **2 minuti** successivi, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 bis c.p.c.),

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

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

§§§§§

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

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

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 alla sospensione feriale dall'1 al 31 agosto, come da previsione contenuta nell'ordinanza di delega), dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione), secondo gli importi e le modalità che gli verranno specificati dal professionista delegato. A tal fine, trattandosi di vendita soggetta alla normativa sul credito fondiario, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto, entro dieci giorni dall'aggiudicazione stessa, il proprio complessivo credito e a fornire anche il codice IBAN del conto su cui accreditare il saldo prezzo, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al fondiario che dovrà avvenire entro e non oltre il suddetto termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto. Si precisa che, sempre nei limiti del credito assistito da privilegio, al creditore fondiario potrà essere versato un importo non superiore all'80% del saldo prezzo, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti, ovvero le modalità di intestazione dell'assegno circolare non trasferibile. Ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione, lo stesso è legittimato a versare, comunque sempre entro e non oltre il suddetto termine di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, il saldo prezzo direttamente sul conto intestato a "Esecuzione Immobiliare n.

269/2015 Trib. di Palermo", intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice iban: IT 84 Z 02008 04642 000105755603 con la causale "Proc. Esec. Imm. n. 269/2015 R.G.Es. versamento saldo prezzo", ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 269/2015 Trib. di Palermo saldo prezzo lotto unico", da consegnare al professionista delegato.

Entro il medesimo termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione o nel minor termine indicato nell'offerta di acquisto, dovrà altresì versare i diritti e le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto intestato a "Esecuzione Immobiliare n. 269/2015 Trib. di Palermo", intrattenuto presso Unicredit S.p.A. e recante codice iban: IT 84 Z 02008 04642 000105755603 con la causale "Proc. Esec. Imm. n. 269/2015 RGEs. versamento spese" ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato "Esecuzione Immobiliare n. 269/2015 Trib. di Palermo spese lotto unico", 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.

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

9) Regolarità urbanistica ed edilizia

Con riferimento alla vigente normativa urbanistico - edilizia e per quanto risulta dalla relazione redatta dall'esperto stimatore, Arch. Carolina Taragnolini, si rende noto che i beni facenti parte del lotto unico in vendita sono stati realizzati in assenza di concessione edilizia. Tuttavia, per la costruzione di cui al fg. 14 p.lla 714 sub 2 è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L.R. 47/85, ma non ancora definita, mentre per il sub 3 non è stata presentata alcuna istanza di condono.

Con riferimento all'immobile di cui al fg. 14 p.lla 714 sub 2, l'esperto rappresenta, inoltre, che la costruzione risponde parzialmente agli elaborati progettuali allegati alla domanda di concessione in sanatoria ai sensi della L.R. 47/85, atteso che sono state realizzate, successivamente alla presentazione della domanda di sanatoria, opere difformi relative alla diversa distribuzione interna del piano scantinato e del piano terra/rialzato, alla diversa destinazione d'uso del piano scantinato (originariamente adibito a magazzino) nonché una differenza nelle aperture del piano scantinato ed una differenza nel balcone del piano rialzato. Il lotto unico in vendita è sprovvisto di certificato di abitabilità e dell'attestato di prestazione energetica.

Ai fini della regolarizzazione edilizia, si rimanda espressamente all'elaborato peritale a firma dell'esperto stimatore, Arch. Taragnolini, in cui si legge che <<dovrà essere presentata, a firma di un tecnico abilitato, l'integrazione della domanda di sanatoria ai fini del rilascio della concessione in sanatoria comprensiva dei conguagli relativi ai pagamenti dell'oblazione, del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione e degli interessi legali maturati sino ad oggi >>. Successivamente all'ottenimento della concessione in sanatoria, dovrà poi depositarsi la segnalazione certificata di agibilità (SCA) a firma di un tecnico abilitato. Secondo l'esperto, i costi presumibili per la regolarizzazione urbanistico- edilizia e catastale del subalterno 2 sono <<pari a € 36.222,86, comprensivi di spese tecnico professionali, oltre

IVA e oneri di legge, salvo diverse determinazioni dell'Ufficio tecnico del Comune di Partinico>>, detti costi sono stati detratti dal valore di stima, come meglio precisato nell'elaborato peritale, cui si fa espresso rinvio, e, dunque, graveranno sull'aggiudicatario. Anche il costo per l'ottenimento dell'attestato di prestazione energetica è stato calcolato dall'esperto e detratto dal valore di stima.

Infine, l'esperto stimatore precisa che << la chiusura della pratica di sanatoria dovrà includere anche il sub 4, non oggetto di pignoramento, i cui costi non sono stati calcolati >>.

Per ciò che riguarda l'immobile identificato con il sub 3 (caratterizzato da n. 2 elevazioni fuori terra, mentre catastalmente è rappresentato come cucina esterna), l'esperto riferisce che lo stesso è stato realizzato abusivamente, in assenza di concessione edilizia e per la sua regolarizzazione non risulta presentata alcuna istanza di condono né risulta emesso l'ordine di demolizione. Per la regolarizzazione l'esperto ha individuato la data di edificazione acquisendo l'aerofotogrammetria del Comune di Partinico relativa all'anno 1998 e la foto satellitare, tramite Google Earth relativa al 2002 e, così, ha constatato che l'immobile è stato edificato in un periodo di tempo compreso tra il 1998 ed il 2002 e, dunque, antecedente al 31/03/2003. Considerato che <<*le ragioni del credito risalgono al 10/12/2002… l'immobile è condonabile ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003, in quanto le opere abusive sarebbero state ultimate entro il 31/03/2003 e pertanto ricorrono gli estremi per l'applicazione del combinato disposto dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 e art. 40 comma 6 legge n. 47, del 28 febbraio 1985, in forza dei quali l'aggiudicatario, sussistendo le condizioni previste per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria c.d speciale, potrà presentare apposita istanza entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità Giudiziaria*>>. L'esperto ha stimato il costo presumibile per l'ottenimento della concessione in sanatoria cd. speciale del subalterno 3 in € 30.075,75, comprensivo di spese tecniche - professionali, oltre IVA e oneri di legge, salvo

diverse determinazioni dell'Ufficio tecnico del Comune di Partinico. Detto importo è stato detratto dal valore finale di stima del bene e, dunque, graverà sull'aggiudicatario.

Per ogni informazione urbanistico- edilizia e di natura vincolistica si rimanda alla relazione di stima a firma dell'esperto stimatore, Arch. Carolina Taragnolini, depositata agli atti della procedura, consultabile, completa di planimetrie e fotografie, sui siti internet www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, www.astegiudiziarie.it, e www.asteannunci.it e sui portali collegati al servizio aste.click di Edicom, che qui s'intende richiamata e trascritta e che costituisce parte integrante del presente avviso.

Come già anticipato, si rende noto che nella determinazione del valore del bene pignorato si è tenuto conto dell'esistenza del livello/enfiteusi a favore dell'Amministrazione Fondo per il Culto (oggi F.E.C.) nonché delle risultanze fornite dall'Agenzia delle Entrate sul capitale di affranco (determinato per la sola area edificata in € 62.187,50) con facoltà dell'aggiudicatario di affrancare dopo il trasferimento alle condizioni e nei valori indicati dalla relazione dell'Agenzia (sopra riportati), salvo diversa determinazione dell'Amministrazione stessa.

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 beni che compongono il lotto unico in vendita sono occupati dagli esecutati e dai loro familiari ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

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

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

12) Visite degli immobili

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario Avv. Doriana Angelo, contattandolo telefonicamente al n. 0917786734 nei giorni e negli orari di ricevimento (lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 10,00 alle 13,00 e dalle 16,00 alle 19,00) o tramite e-mail (dorianaangelo1@gmail.com; pec: doriana.angelo@legalmail.it).

Eventuali richieste di visita al bene posto in vendita dovranno pervenire entro il termine di giorni **7 (sette)** precedente la data di presentazione delle offerte ed esclusivamente tramite il

Portale delle Vendite Pubbliche (http://venditepubbliche.giustizia.it), attraverso la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

Le visite saranno consentite nel rispetto dell'eventuale normativa emergenziale vigente alla data della visita.

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

14) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato - sui siti internet www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e sui portali collegati al servizio aste.click offerti dal gruppo Edicom SpA. Ulteriore forma di pubblicità aggiuntiva, prevista nell'ordinanza di delega, consiste nel servizio di messaggistica denominato "Eurema Aste" con l'invio di mille sms agli utenti residenti nei territori limitrofi all'ubicazione dell'immobile posto in vendita.

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

Palermo, 12 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Doriana Angelo

Doriana Angelo
12.11.2026
18:54:15
GMT+01:00