AVV. GABRIELE TAGLIAVIA
Via P.pe di Belmonte 80, 90139 - Palermo
tel. 3208151874 - fax 0915598345
pec: g.tagliavia@pec.it
e-mail: avv.gabrieletagliavia@gmail.com

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Grazia Giuffrida

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.Es. n. 87/2024, delegata per le operazioni di vendita all'Avv. Gabriele Tagliavia (Delega n. 172/2025), con studio in Palermo, via P.pe di Belmonte n. 80,

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

SENZA INCANTO

CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

I esperimento di vendita

Il professionista delegato Avv. Gabriele Tagliavia,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 07/08/2025 e il successivo provvedimento del 12/10/2026, 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 **EDICOM (www.garavirtuale.it),**
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista del compendio pignorato;

AVVISA CHE

il giorno 11 febbraio 2027 alle ore 10.30, presso la Sala Aste della società EDICOM (www.garavirtuale.it), sita in Palermo, Via Gen. Arimondi n. 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it, procederà alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto

dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32, tramite gestore delle vendite telematiche EDICOM dei beni immobili di seguito descritti:

***-LOTTO* D**: piena ed intera proprietà (quota 1/1) di un appezzamento di terreno nel Comune di Monreale (PA), contrada Grotte, censito al Catasto Terreni al foglio 36, particelle 14, 937, 2187 e 2197, superficie catastale complessiva ha 01.58.09 (circa 15.809 mq.). Particelle: 14, seminativo arborato classe 4, are 92.00; 937, seminativo arborato classe 4, are 17.70; 2187, seminativo classe 4, are 40.00; 2197, seminativo classe 3, are 08.39, raggiungibile, da valle, dalla strada Cannizzaro; terreno fortemente acclive, con vegetazione spontanea, senza impianto colturale e in condizioni generali di abbandono. Confina a nord con il canale Cannizzaro e con la lottizzazione «Contrada Grotte», a sud con la strada Cannizzaro, a est con la particella 2716 del foglio 26 e a ovest con le particelle 15, 1358, 1155, 2033, 2027 e 1161 del foglio 36. In prossimità del confine con la lottizzazione sono presenti manufatti privi di atti autorizzativi, indicati nella perizia come abusivi e non regolarizzabili, con costo di rimozione stimato in € 20.000,00, già considerato nella stima. Per le condizioni urbanistiche, l'accessibilità e gli effetti dei manufatti si rinvia espressamente al punto 9 e alla perizia integrale.

L'immobile è libero.

-LOTTO E: piena ed intera proprietà (quota 1/1) di un appezzamento di terreno nel Comune di Monreale (PA), contrada Grotte, censito al Catasto Terreni al foglio 26, particelle 2698, 2716 e 2727, superficie catastale complessiva are 36.47 (circa mq 3.647). Particelle: 2698, uliveto classe 3, are 09.54; 2716, uliveto classe 3, are 08.47; 2727, uliveto classe 3, are 18.46, con accesso dalla sottostante strada adiacente; terreno fortemente acclive, con vegetazione spontanea, senza impianto colturale e in condizioni generali di abbandono. Confina a nord con la lottizzazione «Contrada Grotte», a sud con la strada Cannizzaro, a est con la particella 286 del foglio 26 e a ovest con la particella 2197 del foglio 36. In prossimità del confine con la lottizzazione

è presente un manufatto descritto dall'esperto come struttura verosimilmente destinata a serra, privo di atti autorizzativi rinvenuti e qualificato in perizia come abusivo e non regolarizzabile, con costo di rimozione già considerato nella stima. Per le condizioni urbanistiche, l'accessibilità e gli effetti del manufatto si rinvia espressamente al punto 9 e alla perizia integrale.

L'immobile è libero.

* * * * *

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

-LOTTO* D**: Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in ***€ 25.500,00.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a ***€ 19.125,00*** (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a ***€ 1.000,00.***

-LOTTO* E**: Il prezzo base, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è stabilito in ***€ 9.500,00.

L'offerta minima efficace, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a ***€ 7.125,00*** (prezzo base detratto il 25%).

Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore a ***€ 500,00.***

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano avvocati). A tal riguardo si precisa che un'eventuale offerta per persona da nominare, a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c., è valida solo se all'avvocato sia stata rilasciata una procura speciale notarile in data antecedente alla vendita che dovrà essere consegnata al delegato in sede di gara. 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 e non oltre le ore 13,00 del giorno 10 febbraio 2027** presso lo studio del Professionista delegato Avv. Gabriele Tagliavia in Palermo, via P.pe di Belmonte n. 80.

A tal fine si rende noto che il deposito potrà essere effettuato presso lo studio legale dell'Avv. Gabriele Tagliavia in Palermo via P.pe di Belmonte n. 80, dalle ore 10,00 alle ore 12,00 nei giorni di martedì, mercoledì e giovedì, esclusivamente previo appuntamento da concordarsi telefonicamente e/o da richiedersi via e-mail all'indirizzo: avv.gabrieletagliavia@gmail.com, ed entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 10 febbraio 2027, giorno antecedente a quello della celebrazione della vendita. In particolare, in tale ultimo giorno utile per la presentazione, si riceveranno le offerte dalle ore 10.00 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, il nome del professionista delegato alle operazioni di vendita, la data fissata per l'esame delle offerte; nessun altra indicazione, né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta, a pena di inefficacia.

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 ***"ESEC.IMM.N. 87/2024 TRIBUNALE DI PALERMO*** **con indicazione del lotto per cui si formula offerta e indicazione del nome del professionista delegato"** 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 (www.garavirtuale.it).

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13 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 con indicazione del lotto per cui si offre".***

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 *"ESEC.IMM.N. 87/2024 TRIBUNALE DI PALERMO indicando il lotto per cui si offre cauzione",* intrattenuto presso Unicredit Spa iban IT74A0200804667000107305606;**

- 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 dell' offerta telematica e dei relativi adempimenti ad essa connessi, è previsto un servizio di assistenza a cura del Gestore della vendita telematica con le modalità, i tempi e tramite i contatti indicati sul sito www.garavirtuale.it e tramite call center dedicato attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,30 alle ore 17,00 mediante i seguenti mezzi di contatto:

sede di Venezia - Mestre: tel. 041/5369911 fax 041/5361923;

sede di Palermo: tel. 091.7308290 fax 091.6261372;

e-mail: venditetelematiche@edicomsrl.it

chat on line disponibile sul portale www.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 11/02/2027,** alle ore 10,30, presso la Sala Aste di Edicom sita in Palermo, Via Gen. Arimondi n. 2/Q, nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore www.garavirtuale.it

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

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

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

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

Coloro che hanno presentato offerta su supporto analogico parteciperanno alle operazioni di vendita 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:*

€ 1.000,00 per il Lotto D;

€ 500,00 per il lotto E;

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

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

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

§§§§§

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

6) Fase successiva all'aggiudicazione

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

(termine non 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 "***ESEC.IMM.N. 87/2024 TRIBUNALE DI PALERMO indicando il lotto aggiudicato",*** **intrattenuto presso Unicredit Spa iban IT74A0200804667000107305606, con la causale *"ESEC.IMM.N. 87/2024 TRIBUNALE DI PALERMO saldo prezzo indicando il lotto aggiudicato",*** ovvero mediante consegna al Professionista Delegato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a ***"ESEC.IMM.N. 87/2024 TRIBUNALE DI PALERMO saldo prezzo indicando il lotto aggiudicato"***.

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 "***ESEC.IMM.N. 87/2024 TRIBUNALE DI PALERMO",*** **intrattenuto presso Unicredit Spa iban IT74A0200804667000107305606, con la causale *"ESEC.IMM.N. 87/2024 TRIBUNALE DI PALERMO versamento spese indicando il lotto aggiudicato"*,** ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a ***"ESEC.IMM.N. 87/2024 TRIBUNALE DI PALERMO versamento spese indicando il lotto aggiudicato"***, 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**. Quanto versato dall'aggiudicatario sarà prioritariamente imputato ad accessori e spese e solo successivamente al prezzo.

Si precisa, inoltre, che **entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà consegnare al delegato la dichiarazione scritta di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c.**, secondo il modello standard in uso presso il Tribunale e messo a disposizione dal delegato in sede di 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 Ing. Giuseppe D'Addelfio, ove è stato rilevato quanto segue:

LOTTO D: è stato *"acquisito dall'Area V – Gestione dei Territorio, del Comune di Monreale, il Certificato di Destinazione Urbanistica delle p.lle costituenti il Lotto, dal quale è emerso che tutte e quattro le particelle ricadono in zona VL2 – Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere.*

Stante la potenziale suscettività edificatoria del lotto staggito, ho effettuato ulteriori approfondimenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, accertando quanto di seguito.

In data 29.05.1998 il Settore Urbanistica e Salvaguardia Ambientale del Comune di Monreale ha rilasciato alla …omissis…(proprietaria del lotto) la Concessione Edilizia n. 30, per la "… esecuzione dei lavori per la realizzazione di 27 unità abitative in ville uni-bifamiliari … da sorgere in località "Grotte di Favara", sull'area di proprietà della società ed individuata in catasto nel foglio di mappa n° 26 dalle particelle n° 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2054, 2042, 2043, 2560, 2561 e nel foglio di mappa n° 36 dalle particelle n° 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2090, 2091, 2092, 936 …".

Dalla lettura degli elaborati del progetto richiamato nell'atto concessorio, risulta che per la definizione dei parametri relativi alla cubatura ammissibile del Piano di Lottizzazione, nell'individuazione della superficie del lotto sono state incluse, per quanto di interesse della presente:

a) la particella 12 del fg. 36;

b) la particella 14 del fg. 36;

c) la particella 936 del fg. 36;

d) la particella 937 del fg. 36;

Ne deriva che la suscettività edificatoria delle aree identificate da tali particelle è stata interamente assorbita nell'ambito del Piano di Lottizzazione.

Dall'esame della documentazione catastale acquisita è stato possibile ricostruire, ai fini della continuità catastale, che le particelle staggite hanno origine da quelle incluse nel Piano di Lottizzazione (quindi prive di suscettività edificatoria), come di seguito:

1) la p.lla 14 del fg. 36 ha mantenuto il suo originario identificativo;

2) la p.lla 937 del fg. 36 ha mantenuto il suo originario identificativo;

3) la p.lla 2187 del fg. 36 deriva dal frazionamento della p.lla 2103, a sua volta derivata dal frazionamento della p.lla 12;

4) la p.lla 2197 del fg. 36 deriva dal frazionamento della p.lla 936"

Il lotto è libero e nella disponibilità del custode Giudiziario.

*

LOTTO E: è stato "*acquisito dall'Area V – Gestione dei Territorio, del Comune di Monreale, il Certificato di Destinazione Urbanistica delle p.lle costituenti il Lotto, dal quale è emerso che tutte e tre le particelle "... ricadono in zona "VL2" – Villeggiatura e attrezzature turistico-alberghiere ...".*

Stante la potenziale suscettività edificatoria del lotto staggito, ho effettuato ulteriori approfondimenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, accertando quanto di seguito.

In data 29.05.1998 il Settore Urbanistica e Salvaguardia Ambientale del Comune di Monreale ha rilasciato alla ...omissis...(proprietaria del lotto) la Concessione Edilizia n. 30, per la "... esecuzione dei lavori per la realizzazione di 27 unità abitative in ville uni-bifamiliari ... da sorgere in località "Grotte di Favara", sull'area di proprietà della società ed individuata in catasto nel foglio di mappa n° 26 dalle particelle n° 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2054, 2042, 2043, 2560, 2561 e nel foglio di mappa n° 36 dalle particelle n° 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2090, 2091, 2092, 936 ...".

Dalla lettura degli elaborati del progetto richiamato nell'atto concessorio, risulta che per la definizione dei parametri relativi alla cubatura ammissibile del Piano di Lottizzazione, nell'individuazione della superficie del lotto sono state incluse, per quanto di interesse della presente:

la particella 2468 del fg. 26;

la particella 2054 del fg. 26;

la particella 2053 del fg. 26;

Ne deriva che la suscettività edificatoria delle aree identificate da tali particelle è stata interamente assorbita nell'ambito del Piano di Lottizzazione.

Dall'esame della documentazione catastale acquisita è stato possibile ricostruire, ai fini della continuità catastale, che le particelle staggite hanno origine da quelle incluse nel Piano di Lottizzazione (quindi prive di suscettività edificatoria), come di seguito:

1) la p.lla 2698 del fg. 26 deriva dal frazionamento della p.lla 2560, a sua volta derivata dal frazionamento della p.lla 2468;

2) la p.lla 2716 del fg. 26 deriva dalla p.lla 2054;

3) la p.lla 2727 del fg. 26 deriva dal frazionamento della p.lla 2557, a sua volta derivata dal frazionamento della p.lla 2053;".

Il lotto è libero e nella disponibilità del custode Giudiziario.

§ § § §

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

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sui siti internet Astegiudiziarie.it., Asteannunci.it e sui portali collegati al servizio aste.click del gruppo Edicom e pubblicizzato a mezzo servizio di messaggistica della società Eurema Centro Media.

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.

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

Per maggiori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario, Avv. Gabriele Tagliavia con studio in Palermo via P.pe di Belmonte n. 80, contattandolo telefonicamente nei giorni e negli orari di ricevimento o tramite e-mail (tel. 3208151874 – pec: g.tagliavia@pec.it e-mail: avv.gabrieletagliavia@gmail.com).

Si precisa che eventuali richieste di visita al compendio immobiliare posto in vendita potranno essere effettuate tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (http://venditepubbliche.giustizia.it), attraverso la funzione "PRENOTA VISITA IMMOBILE" presente nel dettaglio di ogni annuncio ivi pubblicato.

13) L'immobile aggiudicato, ove sia occupato dal debitore o da terzi in difetto di titolo opponibile alla procedura, sarà consegnato libero da persone e cose a cura e spese della custodia, salvo espresso esonero del Custode dalla liberazione da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

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 Astegiudiziarie.it., Asteannunci.it e sui portali collegati al servizio Aste-Click del gruppo Edicom e pubblicizzato a mezzo servizio di messaggistica della società Eurema Centro Media.

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, 18 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Gabriele Tagliavia