AVV. MARCELLA BADALAMENTI
Via Velasquez n. 38 - 90138 PALERMO
Telefono-Fax 091587851
mail: marcellabadalamenti@alice.it
pec: marcellabadalamenti@legalmail.it

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Sesta Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione *dott. Fabrizio Minutoli*

Procedura esecutiva R.G. Es. n. 261/2024 (delega n. 144/2026), promossa da

XXX

contro

XXX

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

I esperimento di vendita

Il professionista delegato avv. Marcella Badalamenti,

- vista l'ordinanza del Giudice dell'esecuzione resa in data 23.9.2026, 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 Astelegale.net S.p.A.;
- visti gli atti della procedura ed i provvedimenti integrativi e modificativi dell'ordinanza di nomina;
- vista la perizia di stima depositata in data 23.1.2026, l'integrazione della perizia depositata in data 21.5.2026 e la seconda integrazione depositata in data 22.9.2026;
- visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.;
- preso atto dell'avvenuto pagamento del fondo spese per le operazioni di vendita e dell'acconto al Professionista delegato (entrambi accreditati in data 5.11.2026);
- ritenuto necessario fissare la vendita senza incanto sincrona mista **precisando la possibile e non verificabile esistenza effettiva di un diritto del concedente sul bene pignorato, anche con riferimento alla sua attuale titolarità (i costi stimati dall'esperto non saranno decurtatati dal valore di mercato stimato)**;

AVVISA CHE

il giorno 11 febbraio 2027, alle ore 9.00, presso la Sala Aste della società Astelegale.net S.p.A., sita in Palermo, c/o Job Office, Via Principe di Belmonte n. 103/C (secondo piano), nonché in via telematica tramite la piattaforma **www.spazioaste.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 Astelegale.net S.p.A.,** del bene immobile di seguito descritto:

LOTTO UNICO: piena proprietà dell'unità immobiliare (porzione di villa bifamiliare) sita in Monreale (PA), Contrada Caculla s.n.c., piani terra e primo, senza ascensore, composta da n. 7 vani; identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Monreale al **foglio 45, particella 1954, sub. 2**, categoria A/7, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq 185, rendita € 542,28.

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., è stabilito in **€ 48.500,00** (euro quarantottomilacinquecento/00).

L'**offerta minima efficace**, ai sensi degli artt. 571 e 572 c.p.c., è pari a **€ 36.375,00** (euro trentaseimilatrecentosettantacinque/00 - prezzo base detratto il 25%).

Il **rilancio minimo in caso di gara** non potrà essere inferiore a **€ 1.500,00** (euro millecinquecento/00).

2) Ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto del bene pignorato, personalmente o a mezzo di avvocato anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c. (non sono ammesse offerte presentate da procuratori speciali che non siano

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

3) Modalità di presentazione delle offerte

A) Offerta con modalità analogica (cartacea)

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00, unitamente al relativo assegno per la cauzione, dovrà essere depositata in busta chiusa, priva di qualsiasi segno di identificazione, **a pena di inefficacia, entro le ore 13.00 del giorno 10 febbraio 2027, previo appuntamento telefonico già concordato, presso lo studio del sottoscritto Professionista delegato sito in Palermo, via Velasquez n. 38, dalle ore 15,00 alle ore 17,30 dei giorni feriali, con esclusione del sabato. Resta inteso che nell'ultimo giorno utile per la presentazione delle offerte, il deposito potrà essere effettuato dalle ore 9,30 fino alle ore 13,00.**

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

L'offerta, in bollo da € 16.00, irrevocabile ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovrà specificare:

- l'ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

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

L'offerente dovrà allegare:

- assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato a "**TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 261/2024 - LOTTO UNICO**" pari ad almeno il 10% del prezzo offerto;

- se persona fisica, copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se persona fisica coniugata in regime di comunione dei beni, fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge;
- se società o altro ente, visura camerale aggiornata dalla quale risulti la vigenza e i poteri di rappresentanza dell'offerente, nonché copia del documento di identità in corso di validità del legale rappresentante; nel caso in cui la società non abbia nell'oggetto sociale l'acquisto di beni immobili, sarà necessaria la produzione del verbale di assemblea di delibera alla presentazione di offerta di acquisto e partecipazione ad eventuale gara;
- se si tratta di offerta presentata nell'interesse di un minore, inabilitato o interdetto, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare o dell'Autorità Giudiziaria competente.

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

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

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

B) OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA: Società Astelegale.net S.p.A.

L'offerta telematica di acquisto deve essere presentata, **a pena di inefficacia, entro le ore 13.00 del giorno 10 febbraio 2027,** 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.spazioaste.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. 261/2024 R.G. ES. TRIBUNALE PALERMO" - Banca Unicredit S.p.A. - IBAN: IT32N0200804642000107475097**;
- indirizzo di posta elettronica certificata e numero di cellulare al quale ricevere le comunicazioni previste.

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

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Astelegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti:

telefono: +39 0362 90761;

email: info@astalegale.net;

pec: astalegale@pec.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 febbraio 2027, alle ore 9.00,** presso la Sala Aste di Astalegale.net S.p.A., sita in Palermo, c/o Job Office, Via Principe di Belmonte n. 103/C (secondo piano), nonché in via telematica tramite la piattaforma del gestore **www.spazioaste.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 ad **€ 1.500,00** (euro millecinquecento/00).

Si precisa, altresì, che l'aggiudicazione verrà disposta in favore di colui che avrà presentato l'offerta in aumento più elevata, non seguita da ulteriori offerte nell'arco di 3 minuti successivi, fatte salve le precisazioni per l'eventuale ipotesi di presentazione di istanze di assegnazione. Ed infatti, qualora, all'esito della gara, il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (anche a favore di un terzo secondo il disposto dell'art. 590 *bis* c.p.c.), contenenti l'offerta di pagamento di una somma, non soltanto non inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506 I comma c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente). Laddove invece il prezzo offerto all'esito della gara sia pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Delegato disporrà l'aggiudicazione, anche in caso di istanze di assegnazione.

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

vendita, ma anche alla somma prevista nell'art. 506, comma 1, c.p.c. (cioè non inferiore alle spese di esecuzione e ai crediti aventi diritto di prelazione anteriore a quello dell'offerente).

§§§§§

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

6) Fase successiva all'aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta d'acquisto o, in difetto d'indicazione, entro giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, **termine NON soggetto** a sospensione feriale dall'1 al 31 agosto giusta la previsione nell'ordinanza di delega, dovrà versare la parte del saldo prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione) tramite bonifico bancario sul **conto intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 261/2024 R.G. ES. TRIBUNALE PALERMO" - Banca Unicredit S.p.A. - IBAN: IT32N0200804642000107475097, con la causale *"versamento saldo prezzo lotto unico"***, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 261/2024 - LOTTO UNICO**", da consegnare al Professionista delegato, presso il proprio studio sito in Palermo, via Velasquez n. 38, previo appuntamento telefonico.

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. 261/2024 R.G. ES. TRIBUNALE PALERMO" - Banca Unicredit S.p.A. - IBAN: IT32N0200804642000107475097, con la causale "*versamento spese lotto unico*"**, ovvero a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "**TRIB. PA - Sez. Esec. Imm. - Proc. n. 261/2024 - LOTTO UNICO**", da consegnare al Professionista delegato presso il proprio studio sito in Palermo, via Velasquez n. 38, previo appuntamento telefonico.

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

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

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

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., si fa presente che vi è la possibilità per i partecipanti alle aste di ottenere mutui ipotecari per un importo fino ad un massimo del 70%-80% del valore dell'immobile a tassi e condizioni prestabiliti da ogni singola banca e che l'elenco delle banche aderenti a tale iniziativa è disponibile sul sito www.abi.it. 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 depositata in data 23.1.2026 e successive integrazioni depositate in data 21.5.2026 e in data 22.9.2026, a firma dell'esperto, ing. Cataldo Norman Ferrara, ove è stato rilevato quanto segue.

Relazione di stima depositata in data 23.1.2026

*"...**Planimetria catastale:** Si rileva che la planimetria catastale **(allegato 14)** è la medesima presentata all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate del 14.12.2005, con n. protocollo PA0340472. In particolare, è stata riscontrata una difforme distribuzione interna degli ambienti rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare pignorata risulta infatti rappresentata con un vano che, nello stato di fatto, è di pertinenza dell'unità abitativa speculare identificata al subalterno 3; viceversa, a quest'ultima è stata inglobata una camera da letto originariamente appartenente all'immobile pignorato.*

Nella documentazione catastale risultano inoltre rappresentate delle scale esterne di accesso che non trovano riscontro nello stato attuale dei luoghi. Al piano terra è altresì indicata, nel sottoscala, un'area denominata "Rip.", anch'essa inesistente.

Il servizio igienico del piano primo risulta di dimensioni notevolmente maggiori rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale. Inoltre, in una delle stanze del medesimo piano è rappresentato un corridoio di collegamento tra due vani che, nello stato di fatto, non risulta presente.

Tutte le difformità sopra descritte risultano essere state realizzate in assenza di idoneo titolo abilitativo e senza le prescritte comunicazioni agli enti competenti.

Ai fini della regolarizzazione delle difformità riscontrate, una volta espletate le necessarie procedure di sanatoria edilizia, si dovrà procedere alla presentazione di

pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, al fine di renderla conforme all'attuale stato dei luoghi. Tale procedura è valutabile come prestazione professionale ed in base a tariffe di riferimento e a prezzi correnti, si determina pari a Euro 600,00 comprensivo dei diritti catastali. Esso sarà detratto dal valore di mercato…

… L'immobile risulta privo di Licenza Edilizia, Concessione Edilizia e Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Dall'esame della documentazione agli atti emerge la presentazione della domanda di sanatoria n. 1641 del 28/02/1995 presso l'Ufficio Condono Edilizio, per la quale l'Amministrazione competente ha espresso parere favorevole. Tuttavia, nella medesima comunicazione veniva richiesta la produzione dell'autorizzazione allo scarico, documento che non risulta depositato agli atti. In assenza di tale adempimento, l'immobile deve ritenersi abusivo fino al rilascio del relativo titolo abilitativo.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale depositata (14.12.2005, protocollo n. PA0340472, ultima in atti), per le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna degli ambienti, con scambio di vani tra l'unità immobiliare pignorata e l'unità abitativa speculare (sub. 3);

- errata rappresentazione di scale esterne e di un locale ripostiglio al piano terra, non esistenti nello stato di fatto;

- ampliamento del servizio igienico al piano primo;

- presenza di un corridoio di collegamento tra due stanze non riscontrabile nello stato reale.

Le suddette difformità risultano realizzate in assenza di titolo abilitativo e delle prescritte comunicazioni edilizie.

Inoltre, la distribuzione interna attuale non risulta conforme a quella rappresentata nella domanda di sanatoria n. 1641 del 28.2.2005. Pertanto, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile in conformità allo stato dei luoghi, si rende necessaria la redazione di una Perizia Giurata da parte di un tecnico abilitato, propedeutica alla definizione dell'istanza di sanatoria…

…Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da considerarsi cattivo, sia sotto il profilo strutturale sia sotto quello architettonico…

…Gli impianti tecnologici sono privi di Dichiarazione di Conformità…

… La costruzione risulta realizzata in assenza di concessione edilizia.

Dall'esame degli atti acquisiti presso il Comune di Monreale ***(Allegato 9)*** *emerge che, ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare ai sensi della Legge n. 724/1994, è stata presentata domanda di sanatoria in data 28/02/1995, protocollo n. 1641, a nome di XXX (sorella della debitrice). Dalla medesima istanza si rileva che la data di ultimazione dei lavori è indicata nell'anno 1973.*

Sebbene l'istanza di sanatoria sia stata regolarmente presentata, la procedura non risulta, allo stato attuale, definita. Dalla documentazione richiamata in Allegato 9 si evince infatti che, per il rilascio del parere favorevole alla concessione edilizia in sanatoria, l'Amministrazione comunale ha richiesto la produzione dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, documento che non risulta depositato agli atti. Pertanto, l'istanza deve ritenersi incompleta e l'immobile in attesa di rilascio del titolo abilitativo.

L'unità immobiliare pignorata risulta regolarizzabile ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale Siciliana n. 16 del 10 agosto 2016, il quale consente ai soggetti che hanno presentato istanza di condono edilizio di depositare una perizia giurata redatta da tecnico abilitato, attestante:

- il pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione e oneri di urbanizzazione;

- il rispetto dei requisiti necessari per il rilascio della concessione in sanatoria;

- la copia dell'istanza di condono presentata nei termini di legge (L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003), nonché, ove previste per il periodo 2008–2013, le ricevute di versamento delle imposte comunali sugli immobili e della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Per completezza informativa, si evidenzia che alla conclusione dei lavori non è stata presentata alcuna comunicazione di fine lavori e, conseguentemente, non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità/Abitabilità relativo all'unità immobiliare.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente ***(Allegato 10)****, l'immobile risulta ricadere in zona urbanistica "VL2" – Villeggiatura e attrezzature turisticoalberghiere. A seguito dell'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Ufficio di Pianificazione del Territorio del Comune di Monreale in data 22/07/2025, prot. n. 0027069, è stata riscontrata la presenza di elaborati grafici di progetto allegati alla relazione tecnica a corredo dell'istanza di sanatoria, i quali risultano difformi rispetto allo stato attuale dei luoghi, pur risultando coerenti con la planimetria catastale per quanto concerne la distribuzione interna.*

Nell'ambito della medesima istanza è altresì presente una Relazione Tecnica del 16/12/2005, attestante l'idoneità sismica dell'immobile.

Dalle operazioni peritali è emersa la presenza di criticità strutturali. In particolare sono state rilevate lesioni passanti, come documentato nel rilievo fotografico ***(Allegato 11)****, tra cui una lesione significativa con andamento inclinato di circa 45° verso Nord, riconducibile a un possibile movimento del terreno di fondazione. Si ritiene pertanto opportuno procedere a un'attività di monitoraggio nel tempo del quadro fessurativo, mediante l'installazione di fessurometri a cura di ditte specializzate.*

Per quanto riguarda l'inglobamento di una stanza appartenente all'unità immobiliare adiacente e la cessione di un'altra stanza alla medesima, si rende necessaria una riconfigurazione dello stato dei luoghi, al fine di ripristinare una corretta corrispondenza tra proprietà, distribuzione interna e titoli edilizi.

Si rileva che i pagamenti relativi all'istanza di sanatoria risultano regolarmente effettuati.

Non risulta presente alcun sistema di scarico delle acque reflue, pertanto, ai fini della regolarizzazione edilizia e urbanistica, si dovrà provvedere alla realizzazione di una fossa biologica di tipo Imhoff.

Tutto quanto sopra esposto potrà essere regolarizzato mediante deposito di perizia giurata redatta da tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16/2016.

La quantificazione dei costi per la regolarizzazione edilizio-urbanisitica sono così determinati:

- Realizzazione fossa Imhoff Euro 5.500,00

- Chiusura istanza sanatoria Euro 1.000,00

- Perizia giurata tecnico esterno Euro 1.500,00

- Segnalazione Certificata Agibilità Euro 1.500,00

- Certificazioni impianti (elettrico, idrico e gas) Euro 600,00

Per un totale di Euro 9.600,00…"

Integrazione relazione di stima depositata in data 21.5.2026

"…All'udienza del 25 febbraio 2026 dell'Esecuzione Immobiliare n. 261-2024 R.G., veniva demandato al sottoscritto di provvedere agli accertamenti sul diritto effettivamente spettante alla debitrice, in quanto quest'ultima, dalle visure catastali risultava essere "Livellario". Nella fattispecie era presente la seguente dicitura "in ditta XXX, Diritto del concedente, XXX, Livellario".

L'Esperto Stimatore, insieme alla parte creditrice, nella persona dell'Avv.XXX, quindi, provvedeva a fare chiarezza sul titolo dell'esecutato.

In data 18.05.2026, lo scrivente riceveva da parte dell'Avv. XXX comunicazione mezzo posta elettronica, dove era presente l'allegato "Certificazione Integrativa XXX" a firma del Notaio dott. Pietro Costamante…

In detta certificazione notarile, veniva attestato che "l'unità immobiliare sita a in Monreale, Contrada Cuculla snc, posta a piano terra e primo, distinta nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 45, Particella 1954 Sub. 2, oggetto della detta esecuzione immobiliare, è stata edificata su porzione di un distacco di terreno, allora distinto dalle particelle 579 e 1257 del medesimo foglio di mappa, acquistato dal soggetto esecutato, all'epoca di stato civile nubile, con atto di compravendita in notaio Maurizio Allegra da Monreale del 18 luglio 1978 rep n. 22391, registrato a Palermo il 28 luglio 1978 al n. 13428, trascritto a Palermo il 3 agosto 1978 ai nn. 27142/22711, da potere delle signore XXX".

In detto atto la parte venditrice ha testualmente dichiarato e garantito quanto segue "che su quanto venduto non gravano ipoteche, canoni, prelazioni a favore di terzi

confinanti o possessori, vincoli pesi o debiti in genere, che possano comunque limitarne la piena proprietà, la disponibilità o il valore;".

Ne consegue che in forza del citato atto del 18 luglio 1978 il detto terreno è stato acquistato dalla acquirente XXX libero da qualunque canone enfiteutico, censo e/o livello, in forza di detto giusto e legale titolo, debitamente trascritto nei RR.II. risalenti ad oltre quarantacinque (45) anni or sono, e così da essa in buona fede posseduto, quale piena proprietaria pubblicamente, pacificamente ed ininterrottamente con i requisiti dell'usucapione, anche abbreviata, ai sensi dell'art. 1159 cod. civ.". A quanto sopra si aggiunge che la qualifica di "livellaria" riportata nella visura catastale ha natura meramente fiscale e amministrativa, priva di efficacia probatoria in ordine al reale stato giuridico del bene. Il Catasto non fa fede pubblica e i suoi dati hanno carattere presuntivo, dovendo cedere il passo alle risultanze dei Registri Immobiliari, gli unici dotati di valenza opponibile ai terzi, le quali — come sopra evidenziato — non riportano alcun canone, livello o vincolo gravante sull'immobile.

Tale qualifica deve pertanto ritenersi un dato storico residuale e non aggiornato, che non trova riscontro nella Conservatoria né nel titolo trascritto, e che risulta in ogni caso definitivamente superato per decorso del tempo, stante il compimento ampiamente verificatosi dei requisiti dell'usucapione abbreviata ex art. 1159 c.c….".

Integrazione relazione di stima depositata in data 22.9.2026

"All'udienza del 25 maggio 2026 dell'Esecuzione Immobiliare n. 261-2024 R.G., veniva demandato al sottoscritto di provvedere agli accertamenti sul diritto effettivamente spettante alla debitrice, in quanto quest'ultima, dalle visure catastali

risultava essere "Livellario". Nella fattispecie era presente la seguente dicitura "in ditta XXX, Diritto del concedente, XXX, Livellario".

All'Esperto Stimatore veniva demandato "ove le ulteriori indagini non dovessero condurre a risultati univoci, di provvedere alla stima del minore diritto effettivamente spettante alla debitrice considerando, a norma dell'art. 173-bis n. 8 disp. att. c.p.c., la possibilità di affrancazione (art. 971 c.c.) da parte dell'acquirente, indicando al fine di dare un'informazione completa agli interessati all'acquisto, la somma da versare al concedente per ottenere l'affrancazione (ai sensi dell'art. 9 della legge 18/12/1970, n. 1138 – L'affrancazione del fondo si opera in ogni caso, anche quando si tratti di enfiteusi urbane o edificatorie, mediante il pagamento di una somma pari a 15 volte l'ammontare del canone", che corrisponde al reddito dominicale aggiornato coi coefficienti previsti per le Imposte dirette)".

2. Calcolo del costo dell'ammontare dell'affrancazione del fondo su cui insiste l'unità immobiliare pignorata sulla base del reddito dominicale

L'unità immobiliare ricade sul fondo iscritto alla particella 1954 del Foglio 45 nel Catasto Terreni del Comune di Monreale.

Come si rileva dalla visura storica catastale (Allegato 1), la stessa è classificata come "Ente Urbano"; è indicata la sua superficie, pari a 1.011 mq., ma non il reddito dominicale.

Nella stessa visura si legge che la stessa particella è stata generata dall'unione delle seguenti particelle, oggi soppresse, appartenenti sempre al foglio 45: 579 e 1257.

Lo scrivente ha estratto quindi le visure storiche delle sopra citate particelle, rilevandone la superficie e il reddito dominicale di ciascuna.

Nella sottostante tabella si riporta, la superficie, il reddito dominicale e il numero di allegato della relativa visura. Pertanto verrà adottato la somma dei redditi dominicali delle particelle che, dalla loro soppressione hanno generato la particella 1954.

Particella	***Superficie***	***Reddito dominicale***	***N° allegato visura***
579	*570 mq.*	*L. 855*	*All. 2*
1257	*441 mq.*	*L. 5.954*	*All. 3*
TOTALE	***1.011 mq.***	***L. 6.809***	

Dalla tabella si rileva che il reddito dominicale complessivo è pari a L. 6.809, equivalenti a Euro 3,52.

Moltiplicando tale valore per il coefficiente di rivalutazione, pari a 1,80, si ottiene l'importo pari a Euro 6,33, il quale deve essere ulteriormente rivalutato per mezzo dell'indice ISTAT dal 14.06.1975, ossia dall'atto di compravendita. Tale indice è pari a 12,843; pertanto il valore rivalutato del canone è pari e Euro 81,30.

Determinato il canone annuo attualizzato, occorrerà calcolare il valore di affrancazione del fondo che si ottiene sommando il canone per 15 anni con le ultime 5 annualità e pertanto si determina l'importo di Euro 1.625,97 (15 x 81,30 + 5 x 81,30)…".

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

La relazione su citata potrà essere consultata dagli interessati sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul sito internet www.asteannunci.it e sui portali collegati al circuito aste.click del Gruppo Edicom S.p.A..

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

Con riferimento allo stato di occupazione, si precisa che l’immobile versa in stato di abbandono.

11) Il lotto sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, secondo quanto disposto dall’art. 586 c.p.c. Sono a carico dell'aggiudicatario o dell’assegnatario la metà del compenso spettante al Professionista 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 Giudice dell'Esecuzione in misura diversa da quella prevista dal periodo precedente.

12) Visite degli immobili

Il Custode Giudiziario cui è possibile rivolgersi per maggiori informazioni sulla vendita è l'avv. Marcella Badalamenti, reperibile presso il proprio studio sito in Palermo, Via Velasquez n. 38, pec marcellabadalamenti@legalmail.it, mail marcellabadalamenti@alice.it.

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

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

14) La vendita è soggetta alle forme di pubblicità previste dalla legge e di quelle ulteriormente indicate nell'ordinanza di delega e successive integrazioni. A tal fine copia del presente avviso verrà pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche,

nonché - unitamente alla relazione di stima, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato - sul sito internet astegiudiziarie.it e sul sito internet www.asteannunci.it (include la pubblicazione sull'APP GPS ASTE) e sui portali collegati al servizio aste.click offerti dal Gruppo Edicom S.p.A..

Verrà altresì utilizzato il servizio di messaggistica denominato "EUREMA ASTE" per l'invio di 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, 26 novembre 2026

Il Professionista delegato

avv. Marcella Badalamenti